

AVVISO DI INVITO A FORMULARE OFFERTE MIGLIORATIVE

L'Avv. Salvatore Caltabiano con Studio in Vigolzone (PC), via Gobetti, 22, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale della Arda Habitat SpA in liquidazione in concordato preventivo,

PREMESSO CHE

1 - alla Procedura di concordato è stata presentata un'offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente bene immobile di proprietà della Arda Habitat, costituito da un compendio ad uso Caserma militare sviluppantesi 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 allegare e denominate "*planimetria piano rialzato*" (nella porzione evidenziata in colore giallo, **all. n. 1**) e "*planimetria piani interrato, primo e secondo*" (**all. n. 2**), censito al NCEU di Fiorenzuola D'Arda (PC), Foglio 15, part. 77, sub 702, Cat. D/7, ZC 001, RC € 7.127,20;

2 - l'immobile oggetto della proposta di acquisto è attualmente condotto in locazione dalla Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Emilia Romagna, in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2022, con canone annuo pari ad € 51.000,00 oltre IVA ed aggiornamenti ISTAT;

3 - l'immobile è compiutamente descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Chiappini (**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;

4 - il prezzo dell'offerta ricevuta è pari ad € 300.000,00 (€ trecentomila//00) oltre oneri di legge se ed in quanto dovuti,

INVITA

eventuali soggetti interessati a formulare offerte migliorative, che potranno essere consegnate, a pena di irricevibilità, entro le ore **12.00** del giorno **15 ottobre 2025**, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini in Castel San Giovanni (PC), via Emilia Piacentina, 3, Tel. 0523-384097.

Si precisa che il presente avviso non comporta alcun obbligo a carico della procedura né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti né alcun diritto a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

Si precisa, altresì, che in presenza di offerte migliorative, il giorno **16 ottobre 2025** alle ore **15.00**, si terrà presso lo studio del Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini in Castel San Giovanni (PC), via Emilia Piacentina, 3, una gara competitiva per l'aggiudicazione degli immobili al miglior offerente.

Le modalità di presentazione delle offerte, così come la disciplina della procedura competitiva e della successiva vendita, sono quelle di cui alle condizioni generali riportate in calce al presente avviso.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti contattare il Liquidatore Giudiziale a mezzo posta elettronica all'indirizzo salvatore.caltabiano@cmlegal.it

Vigolzone, 1 agosto 2025.

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Salvatore Caltabiano

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 1.

Ogni interessato a presentare offerte potrà rivolgersi al Liquidatore Giudiziale ([email salvatore.caltabiano@cmlegal.it](mailto:salvatore.caltabiano@cmlegal.it)), per chiedere copia della documentazione descrittiva della consistenza dei beni posti in vendita nonché per eventuali accessi, che peraltro dovranno essere preventivamente concordati con la Tenenza della Guardia di Finanza di Fiorenzuola D'Arda (PC).

Art. 2.

Gli interessati potranno presentare offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa che dovranno essere consegnate, a pena di irricevibilità, entro le ore **12.00** del giorno **15 ottobre 2025**, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini in Castel San Giovanni (PC), via Emilia Piacentina, 3, Tel. 0523-384097.

La busta dovrà indicare al suo esterno solo la denominazione della procedura (ARDA HABITAT SPA IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO-TRIBUNALE DI PIACENZA n. 1/2027 R.G.C.P.) e dovrà contenere al suo interno:

- l'offerta irrevocabile per l'acquisto degli immobili come sopra identificati, al prezzo di almeno € **305.000,00 (trecentocinquemila/00)**, unitamente ad un assegno circolare, non trasferibile, pari al 10% dell'importo del prezzo offerto, così intestato: "ARDA HABITAT SPA IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO", a titolo di cauzione infruttifera, da scomputarsi dal saldo;
- dati anagrafici dell'offerente: se persona fisica corredata da copia di valido documento d'identità e codice fiscale, se coniugato in regime di comunione legale dei beni anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge; se società o impresa individuale, visura camerale aggiornata e valido documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- indicazione di una casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni dalla Procedura;
- dichiarazione di conoscere lo stato di diritto e di fatto dei beni per i quali l'offerta viene presentata e l'impegno di provvedere ad effettuare gli eventuali adeguamenti richiesti dalle competenti Autorità e/o dalle vigenti normative;
- dichiarazione di essere pienamente a conoscenza di tutte e ciascuna delle clausole di cui al presente avviso di vendita e di accettarle senza riserve.

Art. 3.

Le offerte pervenute saranno rese pubbliche, con apertura delle buste e lettura delle offerte il giorno **16 ottobre 2025** alle ore **15.00**, nello Studio del Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini in Castel San Giovanni (PC), via Emilia Piacentina, 3, alla presenza di qualunque interessato.

Art. 4.

In caso di pluralità di offerte, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta ed assegnando a ciascuno un minuto di tempo per dichiarare offerte al rialzo, con aumenti non inferiori ad € **5.000,00**.

I beni saranno aggiudicati in via provvisoria a chi avrà effettuato l'offerta più alta in sede di gara od, in caso di assenza di offerte al rialzo, a colui che aveva depositato l'offerta più alta. Nel caso risultassero depositate, quali offerte più alte, più offerte aventi il medesimo importo, l'aggiudicazione provvisoria verrà pronunciata congiuntamente, in quote indivise eguali tra loro, in favore dei soggetti che risulteranno averle depositate.

In caso di mancato ricevimento di offerte valide (in ordine a tale aspetto il Notaio redigerà immediatamente apposito processo verbale che trasmetterà a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura "cp1.2017piacenza@pecconcordati.it"), i beni saranno aggiudicati provvisoriamente al presentatore dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nell'avviso di vendita. Della intervenuta aggiudicazione provvisoria il Liquidatore Giudiziale darà immediata comunicazione a mezzo PEC sia all'aggiudicatario provvisorio sia a tutti gli altri soggetti che abbiano eventualmente depositato offerte ritenute non valide.

A coloro la cui offerta non troverà accoglimento verrà restituita a mezzo bonifico bancario la cauzione infruttifera, previa emissione di mandato di pagamento da parte del Sig. Giudice Delegato.

Art. 5.

Il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita nel caso in cui, entro le ore 12.00 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria (o del primo giorno successivo feriale nel caso in cui il termine scada di sabato, di domenica o di altro giorno festivo), vengano depositate (con le modalità di cui al precedente art. 2) offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo a cui è stata pronunciata l'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso di cui al comma precedente, le eventuali offerte migliorative pervenute saranno rese pubbliche, con apertura delle buste e lettura delle offerte immediatamente alla scadenza del termine di cui sopra, nello Studio del Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini in Castel San Giovanni (PC), via Emilia Piacentina, 3, alla presenza di qualunque interessato e si procederà seduta stante a gara tra gli offerenti e l'aggiudicatario provvisorio nei modi e nei termini di cui al precedente art. 4.

I beni saranno aggiudicati, sempre in via provvisoria, a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Dalla data dell'aggiudicazione provvisoria decorrerà un ulteriore termine di dieci giorni per l'eventuale presentazione di eventuali offerte migliorative nei modi e nei termini di cui al primo comma e si applicherà quanto disposto dal presente articolo.

Nel caso in cui, allo scadere delle ore 12 del decimo giorno successivo all'ultima aggiudicazione provvisoria, non vengano presentate ulteriori offerte migliorative (in ordine a tale aspetto il Notaio redigerà immediatamente apposito processo verbale che trasmetterà a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura "cp1.2017piacenza@peconcordati.it"), l'aggiudicazione pronunciata diventerà definitiva ed inizierà il decorso del termine di cui all'art. 7 per il versamento del prezzo di aggiudicazione. Della intervenuta definitività dell'aggiudicazione il Liquidatore Giudiziale darà immediata comunicazione a mezzo PEC sia all'aggiudicatario provvisorio sia a tutti gli altri soggetti che abbiano eventualmente partecipato alla gara.

Art. 6.

Atteso che l'art. 9 del contratto sottoscritto in data 5 maggio 2022 tra la Arda Habitat SpA e la Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Emilia Romagna, prevede il diritto di prelazione in capo alla parte conduttrice in caso di alienazione dell'immobile, in applicazione dell'art. 38 della L. n. 392 del 1978, il Liquidatore Giudiziale provvederà a dare comunicazione della intervenuta aggiudicazione, una volta che questa sarà divenuta definitiva e sempre che non venga o non debba essere presentata l'istanza di cui al primo comma del successivo art. 11 da parte di esso Liquidatore Giudiziale o del Sig. Commissario Giudiziale, alla conduttrice Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Emilia Romagna, indicando alla stessa l'importo per il quale l'aggiudicazione è stata pronunciata e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione stessa, a dichiarare espressamente di accettare di concludere l'acquisto alle presenti condizioni di vendita come pubblicate nel Portale delle Vendite Pubbliche, nonché ad assumere l'obbligo di versare integralmente il prezzo entro il successivo termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla scadenza del termine di sessanta giorni sopra indicato.

Nel caso in cui la parte conduttrice comunichi validamente al Liquidatore Giudiziale nel sopra richiamato termine di sessanta giorni l'esercizio del diritto di prelazione nei termini precisati al comma precedente, il Liquidatore Giudiziale ne darà immediata comunicazione al soggetto (od ai soggetti) nei confronti del quale era stata pronunciata l'aggiudicazione definitiva e presenterà immediata istanza al Giudice Delegato per la revoca dell'aggiudicazione, la contestuale restituzione del deposito cauzionale a suo tempo versato dall'aggiudicatario (o dagli aggiudicatari) e l'autorizzazione alla stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile in favore della parte conduttrice.

Art. 7.

Una volta decorso il termine di cui all'articolo precedente senza che sia stato validamente esercitato, ad opera della parte conduttrice, l'esercizio del diritto della prelazione, ovvero una volta ricevuta la eventuale dichiarazione di rinuncia all'esercizio di detto diritto da parte della conduttrice, il Liquidatore Giudiziale ne darà immediata comunicazione al soggetto (od ai soggetti) nei confronti del quale era stata pronunciata l'aggiudicazione definitiva e dalla data di tale comunicazione decorrerà l'ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni entro il quale l'aggiudicatario o gli aggiudicatari dovranno versare il prezzo di aggiudicazione (oltre ad oneri e spese), detratta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, sui seguenti estremi IBAN: IT 29 Z 05156 12600 CC00 0003 9685 e con causale "saldo aggiudicazione palazzina uffici Fiorenzuola D'Arda via Sardegna".

Art. 8.

Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto che verrà rogato dal Notaio Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini.

Tutte spese notarili e tutti gli oneri accessori per la stipula del contratto di compravendita, tutte le spese relative alle pubblicazioni ed alle eventuali gare competitive, quelle di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, gli oneri per la cancellazione dei gravami e delle trascrizioni, le altre imposte consequenziali alla vendita, tutti gli altri oneri e diritti anche prodromici alla stipula (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.), sono a totale carico dell'aggiudicatario e saranno da questo pagate direttamente al Notaio rogante – ovvero rimborsate alla Procedura nel caso di spese che siano state anticipate direttamente da quest'ultima (a titolo di esempio non esaustivo, le spese per la pubblicazione del presente avviso) al più tardi al momento della sottoscrizione contratto di compravendita, come pure le spese per l'acquisizione (ove necessario) del certificato di prestazione energetica e degli altri eventuali certificati previsti dalla normativa al tempo vigente ivi inclusa la certificazione, perizia, dichiarazione circa la conformità catastale dei beni.

La proprietà, il possesso e il godimento dei beni ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine previsto dal precedente art. 7 e solo una volta avvenuto il saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio stesso.

Art. 9.

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 conseguente a mancata presentazione dell'aggiudicatario per la sottoscrizione dell'atto di acquisto, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di rimborso spese di cui ai precedenti articoli saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

In caso di successiva vendita del compendio immobiliare ad un prezzo inferiore a quello per il quale l'aggiudicazione era stata pronunciata, l'aggiudicatario o gli aggiudicatari si obbligano sin da ora al pagamento alla Procedura della differenza non incassata, a titolo di risarcimento del maggior danno.

Art. 10.

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 - anche qualora occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati nel presente provvedimento o negli atti da questo richiamati, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del prezzo di acquisto - 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 - 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. In caso di difformità urbanistiche sanabili, l'aggiudicatario provvederà a sue spese alla eventuale sanatoria, anche nel caso in cui questa fosse richiesta per la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.

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.

Art. 11.

Il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita secondo quanto previsto dall'art. 108 L.F., ovvero revocare l'eventuale aggiudicazione (sia provvisoria che definitiva) e comunque non autorizzare la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, qualora, anche dietro segnalazione e/o istanza del Commissario Giudiziale e/o del Liquidatore Giudiziale, ritenga a suo insindacabile giudizio il valore di aggiudicazione non in linea con il più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo diverso da quello contemplato al secondo comma del precedente art. 10, non sia possibile addivenire al perfezionamento della compravendita o questa venga sospesa o revocata, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti né dalla Procedura né dai suoi organi né dal Notaio, fatto salvo il diritto alla restituzione della cauzione a suo tempo versata.

Art. 12.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni oggetto della vendita di cui al presente avviso.

La presentazione, da parte dei soggetti interessati, dell'offerta d'acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nelle presenti condizioni di vendita, nonché della perizia di stima.

Art. 13.

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