

CONC.PREV. n. 70/2015
TRIBUNALE DI ROMA
G.D. DOTT. CLAUDIO TEDESCHI

CONCORDATO PREVENTIVO COMPAGNIA
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ.NE
GIUDICE DELEGATO: DOTT. CLAUDIO TEDESCHI

- Provvedimento di Omologa: 5.10.2017 -

Liquidatore giudiziale: Avv. Domenico Benincasa
Commissari giudiziali: Avv. Lorenzo Parroni – Dott. Marco Carbone

UFFICIO CONCORSALE: Viale Mazzini n. 88 (00195 – ROMA)

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto Liquidatore giudiziale della procedura in oggetto

PREMESSO

-che all'attivo della procedura, tra i beni immobili (rimanenze) disponibili, è presente il seguente compendio immobiliare,:

PIENA TITOLARITÀ DI TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE
COMMERCIALE/PRODUTTIVA/TERZIARIA, IN COMUNE DI SAN GIOVANNI IN
PERSICETO (BO) NONCHÉ VERDE PRIVATO

Identificazione catastale:

Gli immobili, ubicati in San Giovanni in Persiceto (BO) via Cento (strada provinciale 255), sono identificati al NCF dai mappali 152, 185, 187, 188, 186 subalterni 1 e 2, 199 e 103 subalterni 8, 41, 43 e 44 del foglio 62 e al CT dal mappale 146 del foglio 62 come da seguente tabella

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		fabbricati											
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1											
N.	Descrizione	Ubicazione	Dati catastali								Superficie catastale	Rendita (€)	
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza				
90	Lotti B1.1, B1.2, B1.3, A1.3, A1.4, A1.5, e A1.6, strade di lottizzazione e aree di parcheggio	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	8		unità collabente						
91		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	44		area urbana		72990	mq			
92		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	41		area urbana		5376	mq			
93		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	43		area urbana		44933	mq			
94		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	152			area urbana		3696	mq			
95	Lotto A1.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	185			area urbana		4495	mq			
96	Lotto B2.1	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	187			area urbana		5890	mq			
97	Lotto B2.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	188			area urbana		5895	mq			
98	Lotto B1.4	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	1		area urbana		3270	mq			
99		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	2		area urbana		130	mq			
100	Lotti B2.5 e B2.6	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	199			area urbana		7000	mq			

Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		terreni										
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1										
N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali								Reddito dominicale	Reddito agrario
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Consistenza			
101	Terreno da cedere	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	146			Semin Arbor	1	441	mq	€ 5,51	€ 3,30

Descrizione:

In Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Via Cento, piena proprietà di terreni edificabili, come sopra censiti, con accesso dalla ex statale 255 Modena-Ferrara, a distanza di circa 30 km da Bologna.

L'area in oggetto insiste su quella che un tempo era occupata dallo *** attivo sino al 2004.

In tale area sono oggi presenti una zona residenziale (8 edifici a margine della strada statale lato sud), il complesso industriale della *** con accesso da via Lamborghini, il capannone della *** , con accesso da via Locatello, il *** , che ha realizzato il capannone nella zona antistante quella residenziale. Tutte le strade risultano asfaltate e percorribili ma sono state parzialmente chiuse per impedire alcuni problemi di carattere ambientale per i quali si rimanda alla relazione del Geom. Masia, mentre un accesso provvisorio situato sempre sulla SP lato sud consente di raggiungere facilmente e in via diretta la zona residenziale e il discount della Lidl.

I beni oggetto di stima risultano regolarmente censiti sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, e i mappali censiti al catasto fabbricati non sono provvisti di planimetria in quanto aree urbane per le quali non occorre la redazione di planimetrie. Sono invece presenti gli elaborati planimetrici dei mappali suddivisi in subalterni. Complessivamente i lotti edificabili di progetto, dislocati all'interno delle quattro grosse macroaree di cui la Compagnia Immobiliare s.r.l. in liq.ne ha la disponibilità all'interno del PP, hanno una superficie fondiaria pari a 77.129 mq. su cui si può realizzare una Superficie complessiva di 52.928 mq. Al momento non vi è corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali.

I terreni sono interessati da titoli autorizzativi e da una convenzione urbanistica tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e gli aventi causa nell'attuazione

del piano, in ordine ai quali si rinvia a quanto piu' diffusamente descritto nel disciplinare e nella relazione del Geom. Masia.

I terreni sono liberi

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti. Tuttavia, alcune parti dei lotti di cui si compone l'intera area, non direttamente riconducibili ad uno specifico lotto ma individuati in sotto-aree del foglio 62, part.lla 43 (da frazionare), sono allo stato utilizzate in comodato gratuito da parte dei Sigg.ri *** , giusta contratto di comodato registrato presso l'Ag. Entrate Uff. Bologna 1, il 4.9.2015 al n. 5778, della durata di un anno dal 13.5.2015 da intendersi rinnovato di anno in anno. Si dà atto che, anche ai sensi dell'art. 1809 c.c., il Liquidatore giudiziale ha comunicato ai comodatari che il contratto deve intendersi risolto intimando la liberazione dell'area interessata. E' dunque possibile che la sotto-area sopra richiamata non sia ancora completamente libera da persone o cose.

-che rispetto all'originario programma è intervenuta la integrazione dello stesso, previa sottoposizione ai Commissari giudiziali e autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori nel maggio del 2022, già in atti e comunicata altresì al creditore ipotecario, per l'esperimento di un primo tentativo di vendita, condizionata al rilascio di Permesso di Costruire 850/2022/SUE a *** perfezionatosi il 7 giugno 2023, per i lotti indicati nell'avviso ex art. 107 l.fall. del 21.4.2023 in atti, e di un secondo tentativo di vendita, condizionato al rilascio di collaudo, come da collaudo del 4.7.2024 dell'Arch. N. Bonetti, poi successivamente integrato, perfezionatosi il 14 novembre 2024, con *** per i lotti indicati nell'avviso ex art. 107 l.fall. del 2.8.2024, ed è ora possibile procedere con la vendita degli altri lotti anche in forma autonoma e separata senza condizionamento della possibilità di vendita o di ottenimento dell'agibilità, essendo

solo previsto il versamento degli oneri giusta delibera consiliare n. 60 del 30/09/2019 avente per oggetto l'approvazione della disciplina del contributo di costruzione,

- che peraltro Compagnia Immobiliare era e è altresì proprietaria, in area attigua a quella sopra descritta, di terreni a destinazione verde pubblico, che era in corso di trasformazione a verde privato, come più in dettaglio riportato nel contratto di comodato gratuito di terreni ad uso giardino privato, datato 13.5.2015 e registrato il 4 settembre 2015, che la società ha prodotto in sede di domanda di ammissione a concordato preventivo ex art. 161 l.fall.,

- che tale contratto di comodato gratuito, nel quale era comunque chiaramente precisato che i terreni fossero gravati da ipoteca volontaria a favore di Carife quale garanzia di mutuo ipotecario contratto da Compagnia Immobiliare -ipoteca che, allo stato della sua accensione, investiva la maggiore area sulla quale insistevano anche aree e superfici oggetto di urbanizzazione (strade, viadotti, etc.) all'epoca ancora non realizzati e/o ultimati- aveva in particolare ad oggetto i seguenti lotti (tutti, all'epoca, da frazionare): foglio 62 part. 43 di ca. mq. 120 come individuato in cartina e da frazionare a spese dell'aggiudicatario,

- che tali lotti, come identificati nella cartina allegato, non erano al momento della ammissione alla procedura di concordato preventivo destinati alla vendita, in quanto destinati a verde pubblico, né avevano o hanno potuto avere sino ad oggi una valorizzazione in sede di proposta concordataria e di stima, essendo esclusi tra i beni che nel piano di concordato preventivo erano destinati alle vendite ex art. 107 l.fall.,

- che nell'ambito degli aggiornamenti catastali effettuati nel corso del 2024 a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire e dei successivi collaudi sopra richiamati, nonché nel corso e previ colloqui con il Comune, tali aree (di dimensioni ridotte, come si vedrà infra) sono state trasformate a verde privato,

- che per alcuni dei suddetti lotti sono, pertanto, pervenute offerte di interesse da parte di 2 dei soggetti precedenti comodatari, come di seguito indicate:

a) *** per un lotto di 120
mq. ca. come individuato in cartina e da frazionare a spese dell'aggiudicatario

-che si rende necessario procedere ad una esitazione del compendio immobiliare sopra specificato, posto che le offerte di cui sopra appaiono convenienti e vantaggiose, anche dopo un confronto con i tecnici della procedura che hanno seguito i frazionamenti *medio tempore* occorsi sull'area *de qua*, sia in base al valore *ex se* offerto che vieppiu' considerando (i) che il prezzo medio offerto a metro quadro è di ca. € 8 laddove per le aree di verde privato/giardino, la stima e/o la valutazione preventiva non è agevole e anzi spesso approssimativa¹, ed è comunque effettuata per stimare prati o giardini interni a ville o appartamenti o comunque ad essi prospicienti e unitamente a questi venduti, mentre nel caso di specie il verde privato rappresenta naturale pertinenza delle abitazioni già di titolarità di terzi, senza naturale o probabile interesse e/o mercato, (ii) vi è una situazione caratterizzata da necessità di manutenzione, (iii) tali parti peraltro non erano indicate e valorizzate in sede di proposta di concordato preventivo in quanto non vendibili e/o suscettibili di valore economico,

- che è comunque opportuno e doveroso procedere attraverso vendite competitive ai sensi dell'art. 107, 1.fall., procedendo con tentativi mediante astegiudiziarie.it, e una

¹ Si ritiene in genere che il valore del giardino privato possa essere inferiore, rispetto a quello dell'immobile a cui appartiene, con un valore che ha una oscillazione dall'8% all'1-2% superati i primi 25 mq. (val. medio a metro quadro per immobili in S.G. Persiceto, ca. € 2.300,00, che si riducono a meno di € 1.900,00 in zona periferica/fuori città come nel caso che ci occupa). Ciò che però rileva, in questo caso – come si evidenzierà anche nel corpo del testo – è che le stime/valutazioni tengono conto di verde privato considerato come venduto in forma contestuale all'abitazione a cui lo stesso fa riferimento, mentre nel caso di specie il verde privato/prato *de quo* è in vendita singolarmente, e si pone come "pertinenza naturale" della antistanti abitazioni, non essendo dunque concepibile o plausibile un diverso mercato. Di tal guisa, lo scrivente si è confrontato con tecnico delal procedura che ha ritenuto congruo un prezzo oscillante tra 7,5-10€xmq; una autonoma perizia di stima appare al contrario inutile ed eccessivamente dispendiosa rispetto al valore effettivo e complessivamente realizzabile dai beni.

pubblicità che, tenendo conto del valore e dello stato dei beni, può essere contenuta in 30 giorni,

Tutto ciò premesso, e tenuto altresì presente

-che per il complesso immobiliare sopra descritto lo scrivente Liquidatore è in possesso di idonea certificazione ipo - catastale ventennale così come eretta dal Notaio Andrea Errani,

-che il presente atto viene predisposto in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione eretto il 9.11.2017, sul quale è stato espresso parere favorevole dai Commissari giudiziali in epigrafe indicati, successivamente trasmesso, una volta nominato, al Comitato dei Creditori, e successive integrazioni;

-che sono a carico degli acquirenti le successive attività di frazionamento, in ordine alle quali il Geom. Frabetti – che ha già curato come incaricato previe debite autorizzazioni gli aggiornamenti e frazionamenti catastali dei lotti di Compagnia Immobiliare in San Giovanni in Persiceto – ha già dato la propria disponibilità a cooperare o effettuare le operazioni necessarie,

CHIEDE

-al Comitato dei Creditori della procedura in epigrafe di voler autorizzare la procedura di vendita competitiva del sopra esposto compendio immobiliare senza incanto in due lotti, alle condizioni e modalità che vengono di seguito determinate, come da apposito disciplinare, preventivamente sottoposto ai Commissari Giudiziali.

Con ossequio.

Roma, 2.4.2026

Il Liquidatore giudiziale

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 70/2015

Liquidatore giudiziale: Avv. Domenico Benincasa

(Tel.06.3612762 – Fax 06.3227659)

DISCIPLINARE DI VENDITA

Visto il piano di liquidazione;

Vista l'istanza con cui il Liquidatore giudiziale ha chiesto che fosse fissata la vendita del bene descritto;

Visto l'art 107 Legge Fallimentare;

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

SI DISPONE

che il compendio immobiliare in calce descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** i seguenti lotti:

- lotto di 120 mq. ca. come individuato in cartina e da frazionare a spese dell'aggiudicatario per il prezzo minimo di € 1.200,00, insistente in terreno in San Giovanni in Periceto al Foglio 62, part. 43 catasto Fabbricati, adiacente alla Via Olivetti snc, come da cartina allegata

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 100,00. Le buste dovranno pervenire entro le h. 12.00 dell'ultimo giorno lavorativo precedente rispetto a quello previsto per l'apertura

Orario apertura buste: giorno della vendita (provvisoria), h. 12.00 del **19 maggio 2026**.

OGGETTO DELLA VENDITA: Parte di **titolarità di terreni uso verde privato in comune di San Giovanni in Persiceto (BO)**, via Cento (strada provinciale 255): **identificazione catastale:** al NCF dai mappali *Foglio 62, part. 43 da frazionare a costi/carico/responsabilità degli acquirenti*

Descrizione:

In Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Via Cento, piena proprietà di terreni, come sopra censiti, con accesso dalla ex statale 255 Modena-Ferrara, a distanza di circa 30 km da Bologna.

L'area in oggetto insiste su quella che un tempo era occupata dallo *** ** attivo sino al 2004.

In tale area sono oggi presenti una zona residenziale (8 edifici a margine della strada statale lato sud), il complesso industriale della *** **, con accesso da via Lamborghini, il capannone della *** , con accesso da via Locatello, il *** , che ha realizzato il capannone nella zona antistante quella residenziale. Tutte le strade risultano asfaltate e percorribili ma sono state parzialmente chiuse per impedire alcuni problemi di carattere ambientale per i quali si rimanda alla relazione del Geom. Masia, mentre un accesso provvisorio situato sempre sulla SP lato sud consente di raggiungere facilmente e in via diretta la zona residenziale e il discount della Lidl.

L'area in cui si trovano i terreni è afflitta da tempo da problemi di carattere ambientale riconducibili principalmente a ristagno di acque meteoriche, da

evoluzione incontrollata della vegetazione e da presenza di cumuli di calchi di defecazione.

I beni oggetto di stima, dei quali la società è titolare per averli acquisiti da *** spa in virtù di atto di compravendita per atto Notar dott. Federico Tonelli (rep. 32098/18678 del 14.5.2009 trascritto in Bologna il 19.5.2009 al n. 13428 di R.P. e n. 26202 R.G.) risultano regolarmente censiti sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, e i mappali censiti al catasto fabbricati non sono provvisti di planimetria in quanto aree urbane per le quali non occorre la redazione di planimetrie. Sono invece presenti gli elaborati planimetrici dei mappali suddivisi in subalterni. Complessivamente i lotti edificabili di progetto, dislocati all'interno delle quattro grosse macroaree di cui la Compagnia Immobiliare s.r.l. in liq.ne ha la disponibilità all'interno del PP, hanno una superficie fondiaria pari a 77.129 mq. su cui si può realizzare una Superficie complessiva di 52.928 mq. Al momento non vi è corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali.

I terreni sono interessati da titoli autorizzativi e da una convenzione urbanistica tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e gli aventi causa nell'attuazione del piano, in ordine ai quali si rinvia a quanto più diffusamente descritto nella relazione tecnica del Geom. Masia, nella quale si dà atto altresì degli obblighi convenzionali con il Comune, da assolvere da parte dell'acquirente, e dell'ammontare degli stessi, dei quali si tiene conto (essendo già defalcati) nella perizia di stima.

I terreni sono altresì oggetto di gravame ipotecario in favore di Cassa di Risparmio di Ferrara per mutuo fondiario, come meglio evidenziato nella summenzionata relazione tecnica.

Si dà atto, infine, che con provv.to n. 16119/2018 è stata data dalla Arpae *“Comunicazione avvio procedimento amministrativo ai proprietari delle aree interessate dalla costruzione di linee elettriche”*, a seguito di richiesta di autorizzazione da parte di *** per la costruzione di linee

elettriche in cavo sotterraneo, come da documentazione che si allega. In particolare la richiesta dichiarazione di pubblica utilità consentirà a *** di chiedere l'imposizione coattiva della servitu' di elettrodotto. *La linea elettrica de qua "non è prevista negli strumenti urbanistici comunali, pertanto il rilascio dell'autorizzazione comporterà variante agli strumenti urbanistici stessi, con apposizione del vincolo espropriativo".*

I terreni sono liberi

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti. Tuttavia, alcune parti dei lotti di cui si compone l'intera area, non direttamente riconducibili ad uno specifico lotto ma individuati in sotto-aree del foglio 62, part.lla 43 (da frazionare), sono allo stato utilizzate in comodato gratuito da parte dei Sigg.ri*** giusta contratto di comodato registrato presso l'Ag. Entrate Uff. Bologna 1, il 4.9.2015 al n. 5778, della durata di un anno dal 13.5.2015 da intendersi rinnovato di anno in anno. Si dà atto che, anche ai sensi dell'art. 1809 c.c., il Liquidatore giudiziale ha comunicato ai comodatari che il contratto deve intendersi risolto intimando la liberazione dell'area interessata. E' dunque possibile che la sotto-area sopra richiamata non sia ancora completamente libera da persone o cose.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

[A]

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Studio del Liquidatore giudiziale Avv. Domenico Benincasa sito in Roma in V.le Mazzini n. 88, (CAP 00195) entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato

ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il numero e il nome della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente disciplinare e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare che la vendita dei terreni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con esclusione dell'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
4. IMPOSSIBILITÀ DI FORMULARE SINGOLE E/O VARIE OFFERTE PER UNO PIÙ SPECIFICI BENI: nonostante siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare solamente una unica offerta valida per tutti i cespiti immobiliari in vendita;
5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Concordato Preventivo 70/2015 Compagnia immobiliare s.r.l." di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta

in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato in favore del migliore offerente. Entro 15 giorni dall'aggiudicazione, previa informativa ai Commissari giudiziali, si informerà dell'esito del procedimento di vendita il Comitato dei Creditori al quale si chiederà la relativa autorizzazione finale. In tal caso, il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di vendita definitiva il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore,
11. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
Nell'ipotesi di infruttuoso esperimento di vendita il liquidatore, nello stesso verbale in cui darà atto della mancanza di offerte, fisserà un nuovo esperimento di vendita da tenersi entro 90 giorni, alle medesime condizioni e modalità, con ribasso del prezzo di base d'asta, per il secondo tentativo, del 25% e per quelli successivi, con ulteriori ribassi in misura inferiore ossia, dapprima, del 15% e, infine, del 10%

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente/libretto di deposito di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il

- termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. essendo l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), potrà essere prevista, ove pervenga da parte dello stesso Istituto mutuante manifestazione espressa e irrevocabile di disponibilità a procedere con la prestazione del consenso alle cancellazioni dinanzi al Notaio Rogante, l'obbligo dell'aggiudicatario a versare direttamente al primo, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, quota pari al 50% del prezzo di aggiudicazione, comunque inferiore al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c. e idonea alla preservazione di ogni eventuale credito di rango prededucibile e *potiore* rispetto al summenzionato credito ipotecario. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Liquidatore giudiziale l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; della disponibilità da parte della Banca verrà data comunicazione entro congruo termine successivamente all'aggiudicazione provvisoria;
 3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, della registrazione, trascrizione e voltura degli atti propedeutici e consequenziali, della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto corrispondere gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore giudiziale successivamente all'aggiudicazione, mentre gli onorari del Notaio Rogante saranno indicati nelle forme e modalità di cui *infra*, para. [C]. Resta inteso che, quanto a eventuali iscrizioni relative ai diritti ex art. 108, secondo co., l.fall., e trascrizioni di cui alla medesima disposizione, le stesse saranno cancellate a cura della procedura – che sarà quella che ne sosterrà da ultimo i costi - mediante consenso da parte dei creditori iscritti ovvero mediante decreto ai sensi della medesima disposizione, che sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente alla stipula dell'atto di compravendita, a seguito di istanza depositata da parte del Liquidatore giudiziale entro 10 giorni dall'avvenuto saldo delle somme *ut* sopra dovute. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
 4. Entro 30 giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri accessori il cespite immobiliare sopra individuato sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico a firma Notaio designando.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal Curatore pubblica notizia mediante pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sul PVP per il periodo di 30 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero e dati della procedura;
 - II. nome del Liquidatore giudiziale e dati dello stesso;
 - III. diritto reale posto in vendita e tipologia e caratteristiche del bene e custode;
 - IV. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - V. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi, in corso di liberazione);

- VI. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
- VII. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- VIII. termine per la presentazione delle offerte;
- IX. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- X. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it;

- a. pubblicazione della ordinanza di vendita, del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it

SI RENDE ALTRESI' NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) che 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, ferma restando l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettarne ogni sua parte;
- c) che, in particolare, grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del compendio immobiliare in vendita e di tutta la relativa documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma, fermo l'esonero del concordato preventivo da qualsiasi responsabilità in relazione alla correttezza e completezza della stessa. Si ribadisce anche in questa sede, peraltro, che al momento non vi è corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali, per cui nel caso di vendita si rende necessario operare gli opportuni frazionamenti catastali. L'area oggetto di vendita è anche afflitta da problemi di carattere ambientale, in relazione ai quali sono state emesse diverse ordinanze per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, allo stato peraltro presenti, come meglio descritto nella relazione peritale allegata, contenente altresì i dettagli relativi alla regolarità edilizia ed ai titoli autorizzativi e convenzioni urbanistiche che interessano i terreni oggetto di stima. Si ribadisce inoltre che la cessione dei terreni edificabili in un unico blocco comporta contestualmente il trasferimento all'acquirente di tutti gli obblighi derivanti dalle convenzioni sottoscritte dalla società,
- d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge

- 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; e sul PVP;
 - f) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, e che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

SI AVVERTE

- a. che può essere sospesa la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto,
- b. che degli esiti delle procedure, il Liquidatore giudiziale informerà il Giudice Delegato, i Commissari giudiziali e il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Descrizione del Lotto

 COME DA ALLEGATO**PIENA TITOLARITÀ DI TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE****/PRODUTTIVA/TERZIARIA, IN COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)****Identificazione catastale:**

Gli immobili, ubicati in San Giovanni in Persiceto (BO) via Cento (strada provinciale 255), come da seguente tabella

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		fabbricati											
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1											
N.	Descrizione	Ubicazione	Dati catastali								Superficie catastale		Rendita (€)
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza				
90	Lotti B1.1, B1.2, B1.3, A1.3, A1.4, A1.5, e A1.6, strade di lottizzazione e aree di parcheggio	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	8		unità collabente						
91		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	44		area urbana		72990	mq			
92		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	41		area urbana		5376	mq			
93		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	103	43		area urbana		44933	mq			
94		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	152			area urbana		3696	mq			
95	Lotto A1.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	185			area urbana		4495	mq			
96	Lotto B2.1	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	187			area urbana		5890	mq			
97	Lotto B2.2	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	188			area urbana		5895	mq			
98	Lotto B1.4	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	1		area urbana		3270	mq			
99		Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	186	2		area urbana		130	mq			
100	Lotti B2.5 e B2.6	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	199			area urbana		7000	mq			

Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		terreni										
INTESTATI:		Compagnia Immobiliare srl con sede in Roma, C.F. 01657660518, Proprietà per 1/1										
N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali								Reddito	
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Consistenza	dominicale	agrario	
101	Terreno da cedere	Comune di San Giovanni in Persiceto, via Cento	62	146			Semin Arbor	1	441	mq	€ 5,51	€ 3,30