

Tribunale Civile e Penale di Trento
CANCELLERIA FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO: **N. 35/2019 R.Fall.**
GIUDICE DELEGATO: dott. Benedetto Sieff
CURATORE FALLIMENTARE: dott. Maurizio Postal
CODICE ASTA TELEMATICA: 22366

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA – 8° tentativo

Si rende noto che il curatore dott. Maurizio Postal, giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott. Benedetto Sieff, ha indetto la vendita con **MODALITÀ TELEMATICA** tramite il portale delle vendite www.gobidreal.it (codice asta 22366) in data **03.06.2024** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Locale commerciale adibito a ristorante su due piani con garage a Piacenza, Piazzale

Marconi n. 37.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al Foglio 119:

Particella 980 – Sub 447 – Categoria C/1 – Classe 11 – Superficie 489 mq – R.C. € 16.688,13

Particella 980 – Sub 446 – Categoria C/1 – Classe 11 – Superficie 143 mq – R.C. 4.874,32

Particella 980 – Sub 200 (quota ½) – Categoria C/2 – Classe 1 – Superficie 20 mq – R.C. € 61,97

Particella 980 – Sub 342 – Categoria C/6 – Classe 6 – Superficie 12 mq – R.C. € 71,27

Prezzo Base: € 40.250,00 (euro quarantamiladuecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 4.025,00

Rilancio minimo: € 2.500,00

Verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara solo qualora il prezzo offerto sia superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione. L'offerta migliorativa (cauzionata) dovrà pervenire entro 3 giorni lavorativi dalla conclusione della gara all'indirizzo pec f35.2019trento@pecfallimenti.it. In tal caso verrà esperita una nuova asta telematica con le medesime modalità.

Modalità di vendita

Per le modalità di vendita si rimanda totalmente alle condizioni pubblicate sul sito della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (“condizioni generali” e “condizioni specifiche”), società di gestione di aste tramite procedura telematica, alla seguente pagina:

Condizioni di vendita

La vendita dei beni si intende forzata (Art. 2919 c.c.) ed è disposta per i beni visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione (Art. 2922 c.c.). Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È esclusa qualsiasi responsabilità a carico del Fallimento riguardo l'esistenza di diritti di terzi su beni oggetto della vendita (Art. 2920 c.c.).

Si specifica che:

- la presente procedura di vendita, in quanto compiuta nell'ambito di procedura concorsuale a mente dell'art. 107 L.F., è soggetta all'art. 46 del Testo Unico in materia edilizia, approvato con D.P.R. n. 380/2001, il quale stabilisce che le nullità derivanti dall'omessa menzione del titolo abilitativo “non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”, e che l'aggiudicatario, “qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”;
- la presente procedura di vendita, in quanto compiuta nell'ambito di procedura concorsuale a mente dell'art. 107 L.F., non è soggetta alle disposizioni dell'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52/1985, a mente del quale “gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento,

la costituzione o lo scioglimento di diritti reali su fabbricati esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, a pena di nullità, oltre all'indicazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni catastali vigenti", né alla disciplina sulla certificazione energetica di cui al D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche.

La vendita è soggetta all'Imposta sul valore aggiunto nella misura del 22% (si applicherà il reverse charge nel caso in cui l'acquirente sia soggetto passivo Iva). Le imposte di registro, ipotecarie e catastali nonché le spese relative all'atto notarile e al trasferimento della proprietà sono a carico dell'acquirente. Gli oneri e le spese di cancellazione delle ipoteche e dei gravami presso i pubblici registri sono a cura e a carico dell'acquirente.

Perizia di stima e difformità

Per qualsiasi informazione relativa all'immobile e alle difformità catastali e urbanistiche si rimanda a:

- Perizia di stima di data 11.09.2019 redatta da ReValuta Spa;
- Parere per giudizio di conformità edilizia catastale e urbanistica di data 14.11.2023 redatto dall'arch. Federica Carpanini.

Con la presentazione dell'offerta d'acquisto l'acquirente dichiara di aver preso visione dell'immobile nonché della documentazione sopra richiamata e consultabile sul portale www.gobidreal.it

Si specifica che all'interno dei locali dell'immobile in vendita sono attualmente depositati materiali quali mobilio, legno, cartone, ecc.. Lo smaltimento di tali beni è a cura e a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia.

Spese condominiali e consortili

La gestione del Centro Commerciale Borgo Faxhall, nel quale è inserito l'immobile di proprietà del fallimento, è affidata a tre soggetti: 1) il "CONDOMINIO GALLERIA COMMERCIALE BORG FAXBHALL-fabbricato A", anche definito sub-condominio A, che è il soggetto deputato alla gestione amministrativa

generale del centro commerciale; 2) il “CONSORZIO GALLERIA COMMERCIALE BORGO FAXHALL” al quale il Condominio concede in comodato le parti comuni del complesso immobiliare Borgo Faxhall, in modo che al consorzio siano delegate la gestione delle parti comuni, la manutenzione ordinaria, la gestione dei servizi comuni quali vigilanza, la pulizia, le utenze e la gestione pubblicitaria; 3) il “SUPERCONDOMINIO COMPLESSO POLIFUNZIONALE BORGO FAXHALL” che è l'organo deputato alla manutenzione straordinaria del complesso immobiliare, costituito dal sub-condominio A (dove è inserito l'immobile di proprietà del fallimento), dal “CONSORZIO GALLERIA COMMERCIALE BORGO FAXHALL” in qualità di comodatario e dal sub-condominio B, costituito da un complesso immobiliare separato rispetto a quello costituente il sub-condominio A.

Ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data di vendita.

Si riportano di seguito le informazioni previste dall'art. 173, co. 1, n. 9) Disp. Att.c.p.c.:

- le spese condominiali e consortili ordinarie annue medie degli ultimi 5 anni a carico dell'immobile in vendita sono state pari a euro 46.504,00;
- le spese straordinarie a carico dell'immobile in vendita negli ultimi 5 anni sono state pari a euro 36.463 e, trattandosi di unica spesa nel quinquennio, in media euro 7.297.
- le spese ordinarie e straordinarie a carico dell'immobile in vendita relative al 2022 sono state pari a euro 54.411, quelle relative al 2023 sono state pari a euro 94.542 (di cui euro 36.463 relativi a spese straordinarie);
- le spese ordinarie previste per il 2024 sono pari a euro 53.685 (stima del condominio, del supercondominio e del consorzio).

Le spese ordinarie e straordinarie relative al condominio, del supercondominio e del consorzio a carico dell'immobile per le annualità 2022 e 2023 non pagate dalla procedura ammontano rispettivamente a euro 54.411 e a euro 94.542.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso ad eccezione della procedura concorsuale che sta procedendo alla vendita.

Con la presentazione dell'offerta d'acquisto l'acquirente dichiara di essere a conoscenza delle spese di

manutenzione ordinarie e straordinarie a carico dell'immobile in vendita.

Con la presentazione dell'offerta d'acquisto l'acquirente dichiara di aver preso visione dei regolamenti condominiali e consortili ai quali è soggetto l'immobile.

Per qualsiasi informazione relativa alla gestione amministrativa del complesso immobiliare e alle spese condominiali e consortili, sarà onere dell'offerente contattare gli organi amministrativi del CONDOMINIO GALLERIA COMMERCIALE BORGO FAXHALL, del CONSORZIO GALLERIA COMMERCIALE BORGO FAXHALL e del SUPERCONDOMINIO COMPLESSO POLIFUNZIONALE BORGO FAXHALL.

Assistenza tecnica

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare Gobid Group al seguente recapito: 02.86882269 dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 - email: info@gobidreal.it

* * *

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente, oltre che sul portale GOBIDREAL.it, anche sul portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Trento (<http://www.fallimentitrento.com/>), area "Dataroom Fallimenti", nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Trento, lì 08.04.2024

Il curatore fallimentare
dott. Maurizio Postal

