TRIBUNALE CIVILE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 70/2015: Compagnia Immobiliare s.r.l. in Liq.ne

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Liquidatore Giudiziale: Avv. Domenico Benincasa

Commissari Giudiziali: Avv. Lorenzo Parroni - Dott. Marco Carbone

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Domenico Benincasa, Liquidatore Giudiziale del C.P. n. 70/2015 della società Compagnia Immobiliare s.r.l. in Liq.ne, nominato dal Tribunale di Roma con sentenza del 8 gennaio 2016, con studio in Roma, V.le G. Mazzini n. 88, tel. 063612762/fax 063227659, Pec della procedura cp70.2015roma@pecconcordati.it, nel quadro delle attività del concordato

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.;

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica", il giorno 29/12/2026 dalle ore 12:00 alle ore 16:00,** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Lotto unico:

Piena titolarità di terreni edificabili a destinazione commerciale/produttiva/terziaria, sito in San Giovanni Persiceto (BO)), in Via Cento (Strada Provinciale 255).

Identificazione catastale:

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 di seguito meglio circoscritti. L'accesso avviene dalla ex statale 255 Modena-Ferrara, la distanza da Bologna è di circa 30 km. L'area in oggetto insiste su quella che era un tempo l'area occupata dallo zuccherificio SALPA spa che è stato attivo dalla fine degli anni Sessanta fino al 2004.

TABELLA 1: DATI CATASTALI

TABELLA 2: DATI CATASTALI

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 zuccherificio SALPA s.p.a., attivo sino al 2004.In tale area sono oggi presenti una zona residenziale (8 edifici a margine dellastrada statale lato sud), il complesso industriale della Safe s.p.a., con accesso da via Lamborghini, il capannone della Assa Abloy, con

accesso da via Locatello, il Dolcificio Giesse e la Lidl, 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. Masìa, mentre un accesso provvisorio

situato sempre sulla SP lato sud consente di raggiungere facilmente e in via diretta la ziona 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 (attualmente due, come da cartina allegata) di cui la Compagnia Immobiliare s.r.l. in liq.ne ha la disponibilità all'interno del PP, hanno una superficie fondiaria come ricavabile dal sottostante grafico e dalla piantina allegata (lotti contrassegnati in rosso). Al momento non vi è corrispondenza tra i lotti risultanti dagli elaborati di progetto e le particelle catastali che però sono state oggetto di regolare e recente frazionamento come da documenti allegati. 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. Masìa, successivamente aggiornati come da permesso di costruire n. 850/2022/SUE del 27.3.2023, oggetto di successivo collaudo come meglio descritto nel prosieguo e da relativi allegati.

In particolare, si dà atto che con determinazione n. 413 del 27/06/2025 anche essa allegata è stato ottenuto il Collaudo delle opere di Urbanizzazione del Comparto Urbanistico D7.8, secondo quanto stabilito nell'ambito del Permesso di Costruire n. 850/2022/SUE del 27.3.2023 che le parti dichiarano di ben conoscere per averne preso visione per quanto concerne gli oneri a cui è assoggettato il rilascio dei titoli abilitativi successivi al reilascio dello stesso[1].

Si dà altresì 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 E-Distribuzione s.p.a. 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 E-Distribuzione s.p.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 M.M.R.,

[1] Gli interventi edilizi oggetto di titoli abilitativi presentati dopo il rilascio del presente permesso di costruire saranno assoggettati al versamento dell'intero contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione U1+U2 - contributi D e S – quota del costo di costruzione QCC) in relazione al tipo di intervento ed alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalla deliberazione consiliare n. 60 del 30/09/2019 avente per oggetto l'approvazione della disciplina del contributo di costruzione in recepimento della Delibera Assemblea Legislativa delle regione Emilia Romagna n.186/2018 nella versione vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

M.C., G.M, giusto 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.

Asta: 29/12/2026 alle ore 12:00
Termine iscrizioni: 23/12/2026 alle ore 12:00
Base d'asta: € 1.469.565,76 oltre diritti d'asta del 2% + iva
Offerta Minima: € 1.102.174,32 oltre diritti d'asta del 2% + iva (facoltà di cui all'art. 571 c.p.c)
Rilancio minimo: € 10.000,00(in caso di gara ex art. 573 c.p.c)
Cauzione: 10% Prezzo Offerto

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Masìa ed alla successiva integrazione dell'Ing. Ippoliti, alle quali si fa rinvio unitamente agli utlteriori allegati e alle convenzioni, per quant'altro qui non riportato, pubblicate sui siti https://pvp.giudtizia.it, www.pbgsrl.it e https://pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

◊ versare la cauzione, pari al **10% del prezzo base d'asta** mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **C.P. n. 70/2015: Compagnia Immobiliare s.r.l. in Liq.ne** alle coordinate IBAN: IT05U0832703399000000021062 specificando nella causale "C.P. n. 70/2015 cauzione". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 23/12/2026**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;

◊ registrarsi gratuitamente al sito https://pbg.fallcoaste.it;

◊ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto ***FAI UNA OFFERTA*** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della ***PRIMA OFFERTA***, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:

- Copia del bonifico bancario attestante il versamento della cauzione;
- 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.
- Espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

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 al termine per la presentazione delle offerte.

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.

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.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 23/12/2026 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione** e **la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un ***codice PIN***, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 29/12/2026 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione.

Il rilancio sarà libero dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni- partecipazione-fallcoaste.html

2) **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.

3) **Aggiudicazione ed eventuale offerta migliorativa.**

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più Assegni Bancari Circolari Non Trasferibili emessi all'ordine di "C.P. n. 70/2015: Compagnia Immobiliare s.r.l. in Liq.ne" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate sopra indicate, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Liquidatore Giudiziale.
5) 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 4); 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 definitiva;

6) 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 in Roma saranno indicati con congruo anticipo. 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 – ma costi a carico dell'acquirente - 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 tempestivamente. 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.

7) L'aggiudicatario dovrà corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta pari al 2% sul prezzo di aggiudicazione oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive oltre iva.

8) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.

9) Il trasferimento dei beni avverrà entro 30 giorni dall'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio avente studio professionale ubicato nella provincia di Roma incaricato dal Liquidatore.

10) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

RENDE NOTO

11) che la PBG Srl su autorizzazione del Liquidatore Giudiziale informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella

procedura di asta telematica. Con successiva comunicazione da parte del Liquidatore Giudiziale verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

12) 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;

13) 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;

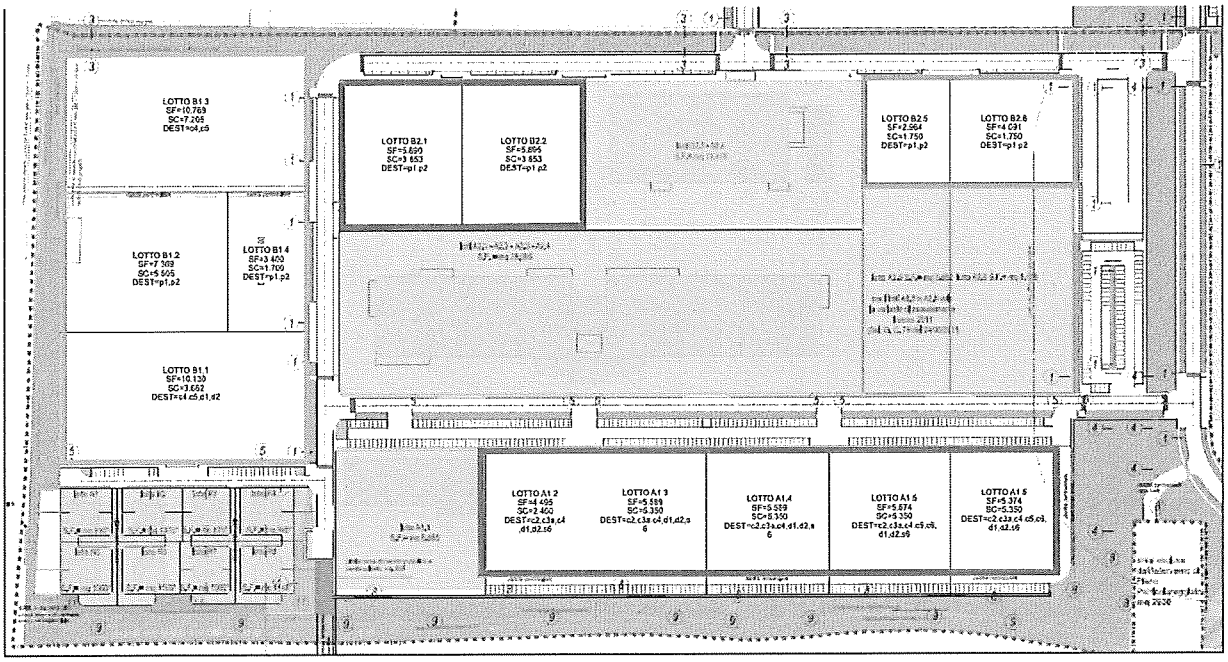
14) che, in particolare, grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del compendio immobiliare in vendita e di tutta la relativa documentazione pubblicata sui portali o messa a disposizione dei soggetti interessati in qualsiasi forma, fermo l'esonero del concordato preventivo 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;

15) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, 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 stipulazione dell'atto notarile di compravendita;

16) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;

17) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

18) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.



Roma, 22/10/2026

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Domenico Benincasa