

**REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE  
IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE E DI  
UN DIRITTO EDIFICATORIO FACENTI PARTE DELL'ATTIVO  
FALLIMENTARE DELLA HOBAG PROJECT S.R.L. – 4<sup>a</sup> ASTA**

La Hobag Project S.r.l. in fallimento (di seguito breviter Hobag Project), con sede in Campo Tures (BZ), Via Industriale n. 12, numero di iscrizione al Registro Imprese di Bolzano 02469500215, numero di iscrizione al R.E.A. di Bolzano 180729, identificata con il seguente codice fiscale e numero di P.IVA 02469500215, indirizzo PEC: f13.2015bolzano@pecfallimenti.it, in persona del curatore fallimentare Dott. Michael Palla, Via L. da Vinci 2/C, 39100 Bolzano, è stata dichiarata fallita in data 09/03/2015 con sentenza del Tribunale di Bolzano (Fallimento 13/2015).

Con detta sentenza il Tribunale ha nominato Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca Bortolotti e Curatore Fallimentare il Dott. Michael Palla iscritto all'Ordine dei dottori Commercialisti di Bolzano con il numero A/0287.

Il Giudice Delegato ha ritenuto doversi procedere alla vendita dell'unico immobile rimasto di proprietà della società fallita, nonché di un diritto edificatorio in seguito meglio specificato, con una procedura competitiva.

Premesse:

In data 16/12/2015 è avvenuta la prima asta nell'ambito della quale sono stati aggiudicati i seguenti lotti:

- Categoria Terreni: lotto n. 1
- Categoria Fabbricati e azienda: lotti n. 13, 15, da 17 a 27, 29, da 63 a 69.

In data 18/03/2016 è avvenuta la seconda asta nell'ambito della quale sono stati aggiudicati i seguenti lotti:

- Categoria Fabbricati: lotti n. 1, 6, 12, 14, 16, 28, 30, 31, 40, da 43 a 49, da 54 a 62.

In data 27/07/2016 è avvenuta una terza asta nell'ambito della quale sono stati aggiudicati i seguenti lotti:

- Categoria Terreni: lotti n. 1, 2 e 3.
- Categoria Fabbricati: lotti n. da 2 a 5, da 7 a 10, da 32 a 34, 36, 37, 39, 41, 42, da 50 a 53 e 73.

Per l'unico lotto rimasto invenduto alle predette aste, nonché per il diritto edificatorio è possibile formulare offerte irrevocabili d'acquisto nell'ambito della presente quarta asta.

Con il presente Regolamento si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte al fine di ottenere l'assegnazione della suddetta unità immobiliare e del diritto edificatorio, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle offerte stesse all'interno della procedura competitiva regolata dal presente regolamento (di seguito brevemente "Regolamento").

#### Definizioni:

- *Regolamento*: il presente regolamento per la presentazione di proposte irrevocabili per l'acquisto di una unità immobiliare e di un diritto edificatorio facenti parte dell'attivo fallimentare della Hobag Project S.r.l. – 4<sup>a</sup> Asta;
- *Unità immobiliare*: la singola unità del patrimonio immobiliare, della Hobag Project S.r.l. in fallimento n. 13/2015 come di seguito meglio individuata;
- *Diritto edificatorio*: il singolo diritto di costruire (i.e. cubatura) come di seguito meglio individuato;
- *Perizia di stima*: la perizia di stima con riferimento all'unico immobile rimasto nel

patrimonio immobiliare della Hobag Project S.r.l. in fallimento n. 13/2015 depositata dal CTU Dott. Giuseppe Borgonovi in data 27/06/2014;

- *Lotto* (al plurale *Lotti*): l'Unità immobiliare o il diritto che formano oggetto di autonome gare competitive e vendite;
- *Offerta* (al plurale *Offerte*): l'offerta irrevocabile (rispettivamente le offerte) per l'acquisto del patrimonio della Hobag Project S.r.l. in fallimento n. 13/2015;
- *Offerente* (al plurale *Offerenti*): colui (rispettivamente coloro) che presenta/no un'Offerta;
- *Contratto*: contratto di compravendita notarile.

## 1. Oggetto della vendita.

1.1 I beni oggetto di vendita sono la seguente Unità immobiliari di proprietà della società Hobag Project, così come risultanti dall'estratto del catasto urbano:

### Fabbricati

Dati identificativi							Dati di classamento				
N	Comune	C.C.	Part. ed.	Sub.	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita(€)
1	Valdaora	826	1265	1	4	1	C/1	2	151 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	3.072,61

Nonché il seguente diritto edificatorio, così come risulta dall'iscrizione al libro tavolare:

### Diritti edificatori

Gravante su							Consistenza in m <sup>3</sup>
N	Comune	C.C.	Part. ed.	Sub.	Foglio	PM	
1	Stegona	618	450	20	10	2-19	292,95

La cessione dell'Unità immobiliare e del diritto edificatorio avviene tramite un Contratto.

L'Unità immobiliare è dettagliatamente individuata e descritta nella Perizia di stima redatta dal CTU dott. Giuseppe Borgonovi, depositata presso la Cancelleria

fallimentare del Tribunale di Bolzano nonché presso lo studio del Curatore, e deve intendersi facente parte integrante del presente Regolamento.

Il diritto edificatorio non è stato oggetto di specifica valutazione infatti, per l'individuazione del prezzo da proporre come base d'asta sono stati presi a riferimento i dati messi a disposizione in maniera informale da parte di consulenti tecnici e da parte di funzionari del comune; i valori così individuati sono poi stati posti a confronto con i valori riscontrati in atti omologhi di data antecedente.

**1.2** L'Unità immobiliare ed il diritto edificatorio sono vendute alle condizioni, nei termini e con le modalità indicate nel presente Regolamento e mediante la stipulazione del Contratto con il soggetto che risulterà assegnatario del bene e/o del diritto all'esito della procedura di cui al presente Regolamento. Il prezzo di vendita del bene o del diritto indicato nel Contratto sarà quello risultante dall'Offerta proposta dall'Offerente - o quello determinato nell'ambito di una gara competitiva in presenza di più Offerenti - che sarà risultato assegnatario del bene o del diritto ai sensi del presente Regolamento.

**1.3** La perizia di stima ed i Contratti sopra indicati, nonché i documenti considerati propedeutici alla proposizione dell'Offerta, potranno essere esaminati presso lo studio del Curatore Fallimentare Dott. Michael Palla, Via L. da Vinci n. 2/C - 39100 Bolzano (BZ). Il Curatore Fallimentare si riserva comunque ogni decisione in merito a richieste ritenute non conformi.

## **2. Requisiti soggettivi necessari per la presentazione di una Offerta.**

**2.1** Possono presentare Offerte per l'acquisto dell'Unità immobiliare e del diritto, persone fisiche, imprese individuali o società o enti dotati o meno di personalità giuridica.

**2.2** Non potranno presentare Offerte coloro che, alla data della presentazione dell'Offerta, si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività o siano sottoposti a gestione coattiva.

**2.3** Non è consentita la presentazione di Offerte per persona da nominare e non è consentita la cessione dell'Offerta a persona diversa da quella che sottoscrive l'Offerta, salvo nel caso di cui all'art. 583 del codice di procedura civile (assistenza legale).

**2.4** Non sono ammesse più Offerte presentate dalla stessa persona per il medesimo Lotto, anche se come legale rappresentante di diverse società o enti. Ciò non limita in nessun modo la possibilità di presentare più Offerte, aventi per oggetto Lotti differenti. In tal caso devono essere presentate Offerte separate per ogni singolo Lotto per cui l'offerente intende partecipare all'asta.

**2.5** Sono ammesse Offerte per procura speciale che dovrà essere redatta per atto pubblico e allegata in originale.

### **3. Lotti, condizioni della vendita e contenuto minimo dell'Offerta.**

**3.1** La singola Unità immobiliare riportata nella tabella esposta al punto 1.1. del presente Regolamento é proposta in vendita alla 4<sup>a</sup> asta a un prezzo base ridotto del circa 25% (venticinque per cento) rispetto alla 3<sup>a</sup> asta ed arrotondato al centinaio di €:

#### **Fabbricati**

<b>Lotto n.</b>	<b>Località</b>	<b>C.C.</b>	<b>Part.</b>	<b>PM</b>	<b>Cat.</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prezzo base Lotto (€)</b>	<b>Perizia di Stima (Scheda n.)</b>
11	Valdaora	826	1265	1	C/1	152	90.000	27

**3.2** Il diritto edificatorio riportato nella tabella esposta al punto 1.1. del presente Regolamento é proposta in vendita alla 4<sup>a</sup> asta a un prezzo base di euro 50/m<sup>3</sup> ed arrotondato al centinaio di €:

#### **Diritto edificatorio**

<b>Lotto n.</b>	<b>Località</b>	<b>C.C.</b>	<b>Part.</b>	<b>PM</b>	<b>Cat.</b>	<b>Superficie edificabile (m<sup>3</sup>)</b>	<b>Prezzo base Lotto (€)</b>
1	Stegona	618	450	2-19	C/6	292,95	14.600

**3.3** La vendita dei Lotti sopra menzionati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene e il diritto si trova, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, pertanto il Contratto non potrà essere risolto per alcuno dei suddetti motivi. 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 adeguamenti 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, inconoscibili o comunque non evidenziati nella Perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.
- b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore, anche sulla base delle indicazioni ricevute dall'acquirente.
- c) L'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti relativi a procedure esecutive o concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- d) Le spese di trasferimento, ivi compreso ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

**3.3** Gli offerenti in possesso dei requisiti indicati al punto 2 del presente Regolamento dovranno presentare l'Offerta, redatta in lingua italiana o tedesca, su carta resa legale mediante apposizione di marca da bollo da € 16,00, dovendo tale Offerta contenere, a pena di inammissibilità, le seguenti indicazioni:

**a)** in caso di persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio fiscale, stato civile, inoltre recapito telefonico, numero di fax e indirizzo e-mail dell'Offerente, se posseduti.

Se l'Offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge.

**b)** in caso di società, ente o altra persona giuridica, ovvero imprenditore individuale: la denominazione, la sede sociale, i dati fiscali e camerali della stessa, recapito telefonico, numero di fax e indirizzo e-mail, nonché quelli del legale rappresentante.

**c)** l'indicazione del nome, cognome, numero di telefono, numero di fax e indirizzo e-mail del soggetto incaricato a ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura per conto e nell'interesse dell'Offerente, se nominato;

**d)** la sottoscrizione, leggibile e per esteso, dell'Offerente. In caso di enti, società o altri soggetti muniti di personalità giuridica, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rispettivo legale rappresentante e corredata da idonea documentazione comprovante i poteri di firma dello stesso e l'effettiva esistenza della persona giuridica; in caso di Offerta congiunta l'offerta dovrà essere altresì sottoscritta da tutti gli Offerenti ovvero dal soggetto al quale è stata conferita procura notarile;

**e)** l'indicazione del numero del Lotto per il quale l'Offerta è depositata;

**f)** l'indicazione del prezzo offerto, in cifre e lettere, comunque non inferiore al prezzo base indicato per ciascun Lotto; si precisa che in caso di discordanza tra l'importo in cifre e lettere sarà ritenuta valida l'Offerta più alta;

**g)** l'espressa dichiarazione del carattere irrevocabile dell'Offerta almeno sino alla

data dell'asta;

**h)** l'espressa dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare tutte le condizioni del presente Regolamento;

**i)** l'espressa dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare le relative Perizie di stima del CTU Dott. Giuseppe Borgonovi;

**j)** l'espressa dichiarazione di accettare l'Unità immobiliare, come vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla data di stipula del Contratto, salva la cancellazione dei vincoli e gravami giuridici ai sensi dell'art. 108, comma 2, l. fall..

**3.4** All'Offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

**a)** fotocopia documento identità dell'Offerente persona fisica o imprenditore individuale o legale rappresentante di società o ente;

**b)** attestazione/autocertificazione che l'impresa o la società non è sottoposta a procedure di liquidazione o concorsuali;

**c)** visura ordinaria della società, dell'ente o dell'impresa individuale aggiornata alla data dell'Offerta;

**d)** assegno circolare non trasferibile intestato a "Hobag Project S.r.l. in Fallimento" oppure "Hobag Project GmbH in Konkurs" indicando una somma pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo base d'asta del Lotto a cui l'Offerta si riferisce, come cauzione per l'acquisto;

**e)** eventuale procura notarile in originale o in copia autenticata da notaio nel caso di Offerta per procura.

#### **4. Modalità, termini e condizioni per la presentazione delle Offerte.**

**4.1** L'Offerta, inserita insieme agli allegati in busta chiusa e sigillata su entrambi i lembi, recante all'esterno la dicitura "**Hobag Project S.r.l. in Fallimento n. 13/2015**" oppure "**Hobag Project GmbH in Konkurs n. 13/2015**", dovrà pervenire presso lo studio del Curatore Fallimentare, Dott. Michael Palla, Via L. da Vinci n.



2/C, 39100 Bolzano (BZ), a pena di inammissibilità, entro le ore **17:30 del giorno antecedente a quello fissato per lo svolgimento della gara**, con consegna a mani o a mezzo raccomandata A/R. Lo studio osserva i seguenti orari: dal lunedì al giovedì dalle ore 8'30 alle ore 13'00 e dalle ore 14'30 alle ore 17'30, il venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00.

**4.2** La consegna o la spedizione della busta è a rischio esclusivo dell'Offerente nel caso in cui per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

**4.3** Non saranno in alcun caso prese in considerazione modalità di partecipazione differenti rispetto a quelle indicate nel presente regolamento o presentate oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se la busta è spedita prima del termine medesimo.

Il Curatore Fallimentare annoterà sulla busta chiusa:

- il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito;
- la data e l'ora della ricezione della busta.

## **5. Apertura delle buste contenenti le Offerte.**

**5.1** L'apertura delle buste avverrà avanti il Curatore Fallimentare, Dott. Michael Palla, presso lo studio del medesimo in **Via L. da Vinci n. 2/C, 39100 Bolzano (BZ)**, alla data e ora fissata per lo svolgimento delle gare, alla presenza degli Offerenti.

**5.2** Il Curatore Fallimentare provvederà alla verifica della conformità delle Offerte a quanto previsto nel presente Regolamento, all'assegnazione delle Offerte ai Lotti per cui l'Offerta è stata presentata, nonché e all'esclusione delle Offerte non valide e non efficaci.

**5.3** L'Offerta non è valida e non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito dal presente Regolamento;
- se è inferiore al prezzo-base stabilito dal presente Regolamento;

- se l'offerente presta cauzione in misura inferiore a quanto stabilito dal presente Regolamento oppure se la cauzione viene prestata con modalità diverse da quelle stabilite dal presente Regolamento;
- se mancanti i dati identificativi dell'Offerente, le dichiarazioni e i documenti richiesti dal presente Regolamento, in particolare quelli di cui al punto 3.
- se l'Offerente non ha i requisiti di cui al punto 2.

**5.4** In presenza di una sola Offerta valida ed efficace si procederà all'assegnazione del bene o diritto allo stesso Offerente.

**5.5** In caso di più Offerte valide il Curatore Fallimentare, Dott. Michael Palla procederà ad effettuare un'asta fra gli Offerenti presenti che hanno presentato Offerte valide ed efficaci, prendendo a base d'asta l'Offerta più alta e con rilanci da effettuarsi nel termine di 30 (trenta) secondi dall'apertura della gara o dal rilancio precedente, disponendo l'assegnazione dell'Unità immobiliare o del diritto al miglior Offerente/ ai migliori Offerenti. Le offerte in aumento relativamente a ciascun Lotto debbono collocarsi almeno nella misura di cui alla tabella qui di seguito riportata:

**Fabbricati**

<b>Lotto n.</b>	<b>Prezzo base Lotto (€)</b>	<b>Offerta migliorativa minima (€)</b>
11	90.000	2.000

**Diritto edificatorio**

<b>Lotto n.</b>	<b>Prezzo base Lotto (€)</b>	<b>Offerta migliorativa minima (€)</b>
1	14.600	1.000

**5.6** Se durante l'asta non vengono effettuati rilanci si procederà all'assegnazione dell'Unità immobiliare o del diritto all'Offerente che ha presentato l'Offerta in busta chiusa più alta; si potrà procedere all'assegnazione all'unico Offerente o al maggior Offerente anche se non comparso.

**5.7** Gli Offerenti, anche ai fini degli eventuali rilanci in sede di gara, potranno farsi rappresentare da un procuratore in forza di procura notarile da depositare presso l'ufficio del Curatore Fallimentare.

**5.8** Se tutte le Offerte risultassero di eguale importo e la gara non potesse aver luogo, il Curatore potrà assegnare l'Unità immobiliare o il diritto a chi risulterà aver depositato per primo l'Offerta o, se lo riterrà opportuno, disporre una nuova procedura competitiva;

**5.9** L'assegnazione dell'Unità immobiliare o del diritto sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive Offerte.

**5.10** Il Curatore Fallimentare restituirà la cauzione agli Offerenti non assegnatari, salvo non sussistano ragioni che legittimino la trattenuta di dette cauzioni ai sensi del presente Regolamento.

## **6. Adempimenti successivi all'assegnazione.**

**6.1** Il verbale di aggiudicazione, unitamente alla documentazione afferente la pubblicità e le eventuali Offerte, verranno al più presto depositati presso lo studio del Curatore Fallimentare e in copia presso la Cancelleria del Giudice Delegato al Fallimento.

**6.2** Il Curatore Fallimentare entro 45 (quarantacinque) giorni dall'asta darà comunicazione all'Offerente assegnatario della data di stipula del Contratto definitivo di vendita dell'Unità immobiliare o del diritto davanti al Notaio indicato dal Curatore Fallimentare da eseguirsi nel termine essenziale di 60 (sessanta) giorni dalla gara. Il prezzo dell'Unità immobiliare o del diritto, unitamente alle spese di cui al successivo punto, dovrà essere pagato all'atto della stipula del Contratto definitivo di vendita.

**6.3** Entro il termine di 30 (trenta) giorni l'assegnatario persona fisica coniugato in regime di comunione legale dovrà eventualmente dichiarare per gli effetti dell'art. 179, c.c. di escludere il bene oggetto di compravendita dal regime di comunione

legale.

**6.3** Le spese inerenti la stipulazione del Contratto definitivo di vendita, comprese le imposte e tasse nonché gli onorari del Notaio, saranno tutte a carico dell'Offerente assegnatario, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti della procedura di fallimento.

**6.4** In caso di mancata stipula nei termini essenziali anzidetti, per fatto imputabile all'Offerente assegnatario, l'Offerente assegnatario verrà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione e responsabilità per la differenza tra il prezzo offerto e l'eventuale minor prezzo finale di vendita dell'Unità immobiliare o del diritto, salvo il risarcimento degli ulteriori danni subiti dalla procedura di fallimento.

**6.5** Ai sensi dell'art. 108, comma 2, l. fall., al momento della vendita con riscossione integrale del prezzo, saranno cancellate le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi che gravano sull'Unità immobiliare.

## **7. Disposizioni finali.**

**7.1** Ciascun Offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché ogni altro costo legato all'analisi e/o alla partecipazione alla procedura prevista dal presente Regolamento.

**7.2** Ciascun Offerente, e/o comunque ciascun soggetto che abbia acquisito informazioni in relazione alla procedura di cui al presente Regolamento ai fini di valutare l'eventuale presentazione di un'Offerta, è tenuto a considerare tutte le informazioni, i dati e i documenti che saranno al medesimo forniti come strettamente riservati, e, pertanto, è tenuto ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite e ad astenersi dall'utilizzare le informazioni

acquisite o dal riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'Offerta.

**7.3** La pubblicità relativa alla procedura regolata dal presente Regolamento è effettuata mediante pubblicazione dell'avviso con richiamo del presente Regolamento, della Perizia di stima e gli altri documenti sopra richiamati sui giornali locali "Alto Adige", "Dolomiten" e "Pustertaler Zeitung", nonché sul sito internet delle aste del Tribunale di Bolzano.

**7.4** Tutte le eventuali controversie relative al presente Regolamento sono regolate dalla legge italiana e per ogni controversia ad esso relativa sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Bolzano.

**7.5** Per qualsiasi informazione sulle modalità di partecipazione alla procedura di cui al presente Regolamento e per l'esame della Perizia di stima, della bozza del Contratto, nonché dei documenti considerati propedeutici alla proposizione dell'Offerta, ci si può rivolgere al Curatore Fallimentare Dott. Michael Palla, Via L. da Vinci n. 2/C, 39100 Bolzano (BZ), tel.: 0471/975387 e-mail: [michael.palla@palla-knoll.it](mailto:michael.palla@palla-knoll.it)

Bolzano, lì 07 novembre 2016

Il Curatore  
Dott. Michael Palla