

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**UNITAMENTE A BENI MOBILI**

**Nella procedura Concordato Preventivo n. 10/2013 Tribunale di Terni**

**Giudice delegato: Dott. Alessandro Nastri**

**Liquidatore: Rag. Luca Frosinini**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Avv. Monia Caiello**, con studio in **Orvieto (TR), Via della Loggia De' Mercanti n. 8**, **tel. 0763.342500/ fax 0763.342100, e-mail: [avvmoniacaiello@gmail.com](mailto:avvmoniacaiello@gmail.com); PEC: [avvmoniacaiello@cnfpec.it](mailto:avvmoniacaiello@cnfpec.it)**, nominato Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice delegato con ordinanza di vendita e delega del 24.06.2020 nella procedura di CONC. PREV. 10/2013, oscurata delle parti relative al lotto 1 (nelle pagine n. 2 e 3) come da provvedimento del G.D. Dott. Alessandro Nastri del 21.12.2020,

**RENDE NOTO**

che il Giudice delegato, **CON ORDINANZA DEL 24.06.2020**, oscurata delle parti relative al lotto 1 (nelle pagine 2 e 3), come da provvedimento del G.D. del 21.12.2020, **ha disposto la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32**, dei beni immobili di seguito descritti, in base alla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Lucio Cardaio il 19.02.2014 e al successivo supplemento di perizia del 22.11.2019 (entrambi da consultare con riferimento ai BENI B e C), unitamente a beni mobili di seguito indicati, in base alla perizia (estratto della stessa) dell'Esperto Sandro Gabriele del 7.02.2014.

**LOTTO N. 2**

**Diritti di piena ed esclusiva proprietà sui seguenti beni:**

- a) **fabbricato industriale, con uffici, sito in Terni, Via Maestri del Lavoro n.6/A piano terra e primo, collegati da scala interna, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 103, part.lla 1110, zona censuaria 2, cat. D/1, r.c. € 3.098,74, con annessa area di corte perimetrale di pertinenza recintata, della superficie lorda di circa mq 1276 e servita da cancello elettrico, individuata al Catasto Terreni Foglio 103 part.lla 1110 (ente urbano). Il capannone industriale ha una superficie lorda complessiva di fatto di circa € 640 mq, (al netto della superficie dei locali ufficio del piano primo); è costituito da una struttura in acciaio, tamponature con pannelli sandwich in lamiera grecata, con copertura a falde. Alla base del manufatto un cordolo in c.a. con altezza di circa di un metro. All'interno del capannone, adibito a magazzino articoli di vendita, è stata costruita una struttura in**

acciaio distribuita su due piani di cui quella a piano terra con destinazione a vani magazzino, uffici o laboratori tecnici, disimpegno e bagno (quattro vani e bagno), mentre al piano primo (per una superficie lorda di circa 215 mq) sono stati ricavati uffici amministrativi, sale riunione, front-office, bagno (nove vani, corridoio e bagno). Non sussiste conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, anche con riferimento alla superficie, come evidenziato nella perizia dell'Ing. Cardaio alla quale si rinvia per ogni approfondimento, come di seguito ribadito.

Sussiste una residua suscettività edificatoria come indicata nella perizia Ing. Lucio Cardaio del 19.02.2014, integrata ed aggiornata il 22.11.2019, alla quale si rinvia.

Relativamente al bene immobile di cui al presente lotto, sussistono una serie di difformità catastali e irregolarità a livello urbanistico/edilizio, anche con riferimento alla distribuzione degli spazi interni del fabbricato, nonché difformità di superficie e forma del terreno, il tutto come meglio evidenziato e descritto nella perizia Ing. Lucio Cardaio del 19.02.2014, come modificata e/o integrata con aggiornamento del 22.11.2019, alla quale si rinvia (con riferimento al BENE B) ivi indicato) per i necessari approfondimenti; l'onere della sanatoria e regolarizzazione (anche sismica, se richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale competente una verifica di sicurezza) sarà a carico dell'acquirente e dei relativi costi (comprese sanzioni e ammende) è stato tenuto conto nella determinazione del valore, come si evince dall'Elaborato peritale del 22.11.2019, con riferimento al BENE B) ivi indicato.

L'immobile è parzialmente locato a terzi con contratto di locazione ad uso commerciale del 30.08.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 12.09.2013 al n. 5378 serie 3°, con decorrenza dal 20.08.2013 al 19.08.2019, rinnovato per ulteriori 6 anni, con scadenza al 19.08.2025.

Sull'immobile grava una servitù di distanza, in virtù di un patto per la regolazione delle distanze dai confini rispetto alle particelle 1109-1111-1112- 1113 dello stesso foglio 103, costituita in data 10/10/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 8.11.2001 al Reg. gen. n. 10365- Reg. part. n.7000, trascrizione che non può essere oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento. Una descrizione dettagliata della servitù, che è reciproca rispetto alle particelle sopra menzionate, è contenuta nella perizia dell'Ing. Cardaio del 19.02.2014, alla quale si rinvia per ogni approfondimento.

Valutato nella perizia di stima dell'Ing. Lucio Cardaio, come aggiornata con Elaborato del 22.11.2019 (da consultare con riferimento al BENE B) ivi indicato) in € 215.000,00, oltre oneri fiscali.

b) impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica di 41 Kw di picco, posizionato sulla copertura a falde del capannone sopra descritto.

**Costituito da n. 200 pannelli fotovoltaici policristallini di dimensione di mm 1635x985x34, due quadri elettrici in parallelo, un quadro di campo, un inverter, un quadro elettrico di misura dell'energia prodotta, un quadro elettrico contenente l'interruttore magnetotermico di protezione, un complesso di misura dell'energia prodotta, un complesso di misura dell'energia prelevata e di quella immessa in rete, tutti i cavi elettrici di collegamento.**

**L'impianto è attualmente fuori servizio a causa di un guasto al gruppo di continuità costituito da un inverter tipo TG44 ( prodotto dalla Società Elettronica Santerno).**

**Valutato nella perizia di stima dell'Ing. Lucio Cardaio, aggiornata in data 22.11.2019 (da consultare con riferimento al BENE C) ivi indicato) in € 90.000,00, oltre oneri fiscali.**

**Unitamente all'immobile di cui al punto a) e all'impianto fotovoltaico di cui al punto b), vengono posti in vendita i beni mobili, le attrezzature e gli arredi indicati nella perizia di stima di Sandro Gabriele redatta il 7.02.2014, da pag. 65 a pag. 69 dell'Elaborato, al cui estratto si rinvia, con esclusione dei mezzi- indicati a pag. 68 sotto la dicitura "mezzi n. 1,2,3,4"- e di alcuni arredi -indicati a pag. 69 sotto la dicitura "arredi corso tacito n. 1, 2, 3"-.** Si tratta di scrivanie, poltroncine, sedie, appendiabiti, mobili, cassettiere, librerie, tavoli, scaffalature, pc, tv, monitor pc, bancone, teloni, pannelli, piano calpestabile, carrellino, bancone, ripiani, attrezzi vari; **tutti i beni mobili sono analiticamente indicati nell'estratto di stima dell'Esperto Sandro Gabriele del 7.02.2014 che dovrà essere consultato unitamente al presente avviso.**

**Valutati nella perizia dell'Esperto Sandro Gabriele del 7.02.2014 in € 20.027,00, oltre oneri fiscali.**

\*\*\*\*\*

Per effetto della delega di cui all'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., in quanto compatibili ai sensi dell'art. 107, comma 2° l.f., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite presso il luogo di seguito indicato dal Professionista delegato nominato, la quale

**FISSA**

l'udienza per l'esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA con modalità di vendita sincrona mista ex art. 22 D.M. n.32/2015, A MEZZO DEL GESTORE "NEPRIX srl" (già "IT AUCTION srl") nominato con ordinanza del G.D. del 24.06.2020, TRAMITE LA PIATTAFORMA "www.realestatediscount.it" per il giorno 7 luglio 2021 ore 12,15 presso la stanza dell'Ordine degli Avvocati di Terni, sita presso il Tribunale di Terni, in Corso del Popolo n. 40, Piano secondo (stanza n. 210), (I TENTATIVO DI VENDITA) alle seguenti condizioni:**

- l'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte telematiche criptate, contenenti le domande di partecipazione per la vendita, l'esame delle offerte, alla presenza degli

offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, e/o lo svolgimento della vendita senza incanto avranno luogo IL GIORNO **7 luglio 2021 ore 12,15** presso la stanza dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita presso il Tribunale di Terni (stanza n. 210), in Corso del Popolo n.40, Piano Secondo,

- **VALORE DI STIMA LOTTO N. 2: € 325.027,00** (trecentoventicinquemilaventisette/00 euro), oltre oneri fiscali;
- **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 325.027,00** (trecentoventicinquemilaventisette/00 euro) oltre oneri fiscali;
- **PREZZO MINIMO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 243.770,25** (duecentoquarantatremilasettecentosettanta/25 euro), oltre oneri fiscali
- **RILANCIO MINIMO LOTTO 2: € 2.500,00** (duemilacinquecento/00 euro).

**Per tutti i beni del lotto n. 2 è previsto il pagamento dell'IVA al 22%.**

Si fa presente, inoltre, che in virtù di quanto previsto dal D.M. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario la meta' del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

\*\*\*\*\*

Secondo quanto accertato dall'Esperto, Ing. Lucio Cardaio, i titoli autorizzativi che hanno interessato **il bene immobile di cui al punto a) del lotto** sono:

- Permesso di costruire n. 5361 del 24.06.1986, relativo a tutto il complesso della particella n. 2, che comprendeva anche altri capannoni;
- Permesso di costruire n. 30399 del 22.12.1987;
- Permesso di costruire n. 29905 dell'8.11.1996;

Sono state inoltre rilasciate le seguenti agibilità per il bene immobile di cui alla lettera a):

- agibilità rilasciata in data 16.11.1995 con il prot. 53533;
- agibilità rilasciata in data 30.11.2000 con il prot. 9168/97.

La destinazione della particella 1110 del Foglio 103 è, secondo quanto indicato nella perizia dell'Ing. Lucio Cardaio del 19.02.2014, quella di immobili per industria artigianato e commercio.

**In ordine alle difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche riscontrate sul bene immobile a) del lotto e alle successive attività di sanatoria e/o regolarizzazione, si rinvia all'Elaborato peritale dell'Ing. Lucio Cardaio del 19.02.2014 e al successivo aggiornamento del 22.11.2019, nelle parti relative al BENE B) ivi indicato.**

Con riferimento al bene **di cui al punto b) del lotto**, l'Ing. Lucio Cardaio ha accertato che il Comune di Terni in data 11.01.2007 rilasciava un provvedimento unico di autorizzazione (n. 1378/07/S) alla

realizzazione dell'attività produttiva "impianto fotovoltaico" sito in Via Maestri del Lavoro n.6/A. In data 24.06.2008, veniva stipulata la Convenzione con il Gestore dei Servizi Elettrici -GSE Spa-, decorrente a far data dal 15.10.2007 per una durata di 20 anni. Maggiori informazioni in ordine all'impianto fotovoltaico sono presenti nella Perizia dell'Ing. Lucio Cardaio del 19.02.2014, aggiornata con integrazione del 22.11.2019 da consultare con riferimento al BENE C) ivi indicato.

In data 24.07.2008, l'Agenzia delle Dogane rilasciava la Licenza per l'Esercizio di Officina di produzione da altre fonti rinnovabili-Energia elettrica.

Nel caso in cui le notizie sopra esposte siano insufficienti, tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del testo unico- DPR n. 380/2001, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si avverte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico- DPR n. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

\*\*\*\*\*

Si precisa che i beni del lotto 2 di cui ai punti a) e b) sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta, nell'ambito della procedura di Concordato preventivo n.10/2013 del Tribunale di Terni, dall'Ing. Lucio Cardaio, in data 19.02.2014 ed integrata con aggiornamento del 22.11.2019, Elaborati che devono essere consultati dall'offerente, in relazione ai BENI B) e C) ivi descritti, e ai quali si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni mobili facenti parte del lotto, siti in Terni, Via Maestri del Lavoro n.6/A, verranno venduti nello stato e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa mobile venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita dei beni mobili avviene con obbligo a carico ed onere

dell'aggiudicatario dell'accertamento della loro conformità alle normative vigenti. Sono a carico dell'acquirente le spese relative all'eventuale ritiro, carico e trasporto dei beni.

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate - con modalità telematica a norma degli artt. 12 e 13 d.m. 26 febbraio 2015, n.32, ovvero, in alternativa, su supporto analogico, mediante deposito in Cancelleria fallimentare del Tribunale di Terni- entro le ore 12 del giorno 6 luglio 2021.**

**Le offerte telematiche andranno depositate** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni presenti nel “Manuale Utente” reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo. **Più precisamente, l'offerta presentata con modalità telematica** deve essere redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015 n.32, pubblicate nell'area pubblica del Portale dei servizi telematici del Ministero. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle lettere b) c), d), e), f) e g) di seguito indicate, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13 comma 4° d.m. 26 febbraio 2015 n. 32. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta completa di cui all'art. 6 comma 4° del DPR 11.02.2005, n.68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3 del d.m. 26.02.2015 n.32. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1° lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software sopra menzionato. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015, n.32. L'offerta telematica e i

documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero “[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)” (utilizzando il modulo di offerta telematica reperibile sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>), mediante la casella di posta elettronica certificata indicata nell’offerta stessa, mediante un messaggio che deve contenere anche in allegato l’attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali, previa identificazione del richiedente a norma del d.m. 26.02.2015 n. 32.

L’offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (l’offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita). **A tal fine, si invita l’offerente ad accertarsi che entro l’orario previsto per la scadenza del deposito (ovvero le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero Giustizia.**

**Nel caso in cui, invece, si opti per la presentazione dell’offerta su supporto analogico**, sulla busta chiusa dovranno essere indicati esclusivamente il nome di che materialmente deposita l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente e la cui identità dovrà essere accertata dal Cancelliere mediante esibizione di un valido documento), il nome del Giudice delegato, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessun’altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l’offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Un *fac-simile* del modulo di offerta su supporto analogico è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) nell’area “procedure concorsuali”.

**L’offerta d’acquisto (in entrambi i casi se non diversamente di seguito specificato) dovrà contenere i seguenti dati:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA, la residenza, il domicilio e lo stato civile dell’offerente (se l’offerente è coniugato in comunione legale di 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; se l’offerente è società o un altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante; quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’Autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo ( in ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo Standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero del lotto o altro dato identificativo del lotto;

- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 comma 2° c.p.c.) ed il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali **(in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione)**; in mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, e marca da bollo;
- j) solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (se presentata con modalità telematica) e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, sarà sufficiente indicare l'indirizzo di una casella di posta elettronica anche non certificata;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno inoltre essere allegati (in entrambi i casi, se non diversamente di seguito specificato):

- a) in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura concorsuale dell'importo della cauzione e della marca da bollo; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, una marca da € 16,00 e due marche da bollo da € 2,00 ciascuna e un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Terni- Concordato preventivo n.10/2013- Lotto n.2”** a titolo di cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne dovranno essere allegati copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è una società o una persona



giuridica, dovranno essere allegate copia del documento – ad esempio una visura camerale aggiornata dell'impresa- da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta).

\*\*\*\*\*

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.**
- B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.
- C) **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.06.2001 n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**
- D) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (oltre che dall'annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa della procedura concorsuale) delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione, a cura del Professionista delegato e spese a carico della procedura.
- E) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e i compensi e le spese di cui all'art. 2 comma 7 d.m. 227/2015, così come comunicati dal Professionista delegato dopo l'aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario.
- F) **Il pagamento del saldo del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza**

di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello indicato, **entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (nel termine in questione si applica la sospensione feriale di cui alla l. 742/69, ragion per cui, nel caso in cui venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, esso dovrà intendersi automaticamente prorogato al primo giorno immediatamente successivo a tale periodo). L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista delegato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale di Terni- Concordato preventivo n. 10/2013- Lotto n.2"**.

- G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571 comma 1 c.p.c. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dall'istituto bancario (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c. per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista delegato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) , ovvero in alternativa mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Trib. di Terni - Concordato preventivo n. 10/2013- Lotto n. 2"**.

Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., nel decreto di trasferimento, il Giudice delegato inserirà la seguente dizione: *" rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € ..... da parte di .....a seguito del contratto di mutuo a rogito ..... del....., rep. ...., racc. , e che parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c. , è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- H) Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici di legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.
- I) La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi

alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

- J) **L'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto; si precisa, che, nel caso di offerta presentata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Terni -Concordato preventivo n. 10/2013", aperto presso BPER BANCA SPA, Agenzia di Terni, Piazza Ridolfi n. 14, vincolato all'ordine del Giudice delegato, al seguente **IBAN IT65K 05387 14400 000002183830**, indicando come **causale "Tribunale di Terni- Concordato preventivo n.10/2013- Lotto n.2, versamento cauzione"**. Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.**

**In caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, la cauzione dovrà essere versata con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni- Concordato preventivo n.10/2013- Lotto n.2" .**

(Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del seguente punto M), la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore); in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Liquidatore (su richiesta del Professionista delegato) al soggetto offerente non aggiudicatario, con disposizione di bonifico da eseguirsi, nel termine di cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte, sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, ovvero, in caso di offerta presentata su supporto analogico, mediante riconsegna a mani dell'offerente subito dopo la deliberazione finale delle offerte (con espressa menzione della riconsegna nel verbale della vendita e specifica sottoscrizione per ricevuta da parte dell'interessato), ovvero in caso di mancata presenza dell'offerente, mediante ritiro dell'assegno in Cancelleria da parte dell'interessato, entro cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte).

- K) Ai sensi dell'art. 571 comma 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
- se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3° c.p.c.;
  - se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
  - se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate indicate;
- L) Ognuno (tranne il debitore soggetto alla procedura concorsuale) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare ex art. 579 comma 3° e 583 c.p.c.;
- M) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (p.es. box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti con dichiarazione di

volerne acquisire uno solo; in tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.

- N) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c, **l'offerta è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;**
- O) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali** conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione del professionista Delegato e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine fissato per il saldo prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all'aggiudicatario dal Liquidatore ( su richiesta del Professionista delegato).
- P) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), delle spese e degli oneri fiscali dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista delegato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale di Terni-Concordato preventivo n. 10/2013- Lotto n.2"**.
- Q) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste nell'ordinanza di vendita cui si rinvia, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 comma 3° c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; e in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza).

\*\*\*\*\*

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In particolare, le buste contenenti l'offerta analogica e le offerte telematiche criptate saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica, per poter partecipare alla gara, dovrà recarsi in tempo **per le ore 12,15 del giorno 7 luglio 2021 presso la stanza dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita presso il Tribunale di Terni, in Corso del Popolo n.40, Piano Secondo (stanza n.210)**, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tale riguardo si precisa che:

**Nel giorno fissato per l'esame delle offerte verranno compiute le seguenti operazioni:**

- Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, invia le credenziali per l'accesso al portale.
- Il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32.
- Il Professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, verifica la presenza (fisica, per gli offerenti su supporto analogico; mediante accesso all'area riservata del "portale del Gestore" per coloro che hanno presentato offerte telematiche) degli offerenti e provvede all'esame delle offerte (quelle presentate con modalità telematica, collegandosi al "portale del gestore"; quelle presentate su supporto analogico, aprendo le buste alla presenza degli offerenti), compiendo ai sensi dell'art. 18 d.m. 26 febbraio 2015, n.32, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull'ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita; il Portale del Gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'art. 14 comma 3° d.m. 26 febbraio 2015, n.32; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal Giudice o dal professionista Delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; prima di avviare la gara, il Professionista delegato provvederà all'abilitazione di coloro che partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del "portale del Gestore"; il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; **nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'ammontare minimo di € 2.500,00**; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al Delegato alla vendita (che li renderà visibili, in tempo reale, agli offerenti partecipanti con modalità non telematica), e allo stesso modo si procede per ogni determinazione del Professionista delegato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara sincrona mista, avrà offerto la somma più alta.

- **se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il bene sarà aggiudicato a favore del maggior offerente, oppure se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara, non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo prezzo (ovvero in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà di aver depositato per primo l'offerta). In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- Salvo il disposto dell'art. 108 l.f., l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre 1/5 (c.d. aumento del quinto).

\*\*\*\*\*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato in data 24.06.2020, con alcune parti oscurate come da provvedimento del G.D. del 21.12.2020, ordinanza che, unitamente al presente avviso, al certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. dal Notaio Dott.ssa Alberta Canape (da consultare con riferimento al cespite II ivi indicato), all'Estratto della relazione di stima dell'Esperto Sandro Gabriele, alla perizia dell'Esperto Ing. Cardaio del 19.02.2014 aggiornata con integrazione del 22.11.2019 (da consultare con riferimento ai BENI B) e C) ivi indicati)- alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni-, dovrà essere consultata.

Gli elaborati peritali sono pubblicati, unitamente all'ordinanza di delega, al presente avviso e al certificato notarile, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e "www.tribunale.terni.it".

**Maggiori notizie potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto Professionista delegato Avv. Monia Caiello, tel. 0763.342500 - fax 0763.342100, e-mail: [avvmoniacaiello@gmail.com](mailto:avvmoniacaiello@gmail.com), e-mail certificata [avvmoniacaiello@cnfpec.it](mailto:avvmoniacaiello@cnfpec.it).**

**Le richieste di visita del bene immobile dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, comma 5° c.p.c. - <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il Professionista delegato, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore), provvederà direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti, programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.**

\*\*\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di delega, nelle relazioni peritali e nella relazione notarile.

La pubblicità sarà effettuata, secondo le modalità stabilite dal G.D., tra cui pubblicazione dell'ordinanza del 24.06.2020 (oscurata delle parti relative al lotto 1 -nelle pagine 2 e 3- come da provvedimento del G.D. del 21.12.2020), del presente avviso di vendita, degli elaborati peritali, della planimetria, delle foto e della relazione notarile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) ; la vendita verrà inoltre pubblicizzata sui siti internet privati [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.aannunci.it](http://www.aannunci.it) e sui siti [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.fallimenti.it](http://www.fallimenti.it).

\*\*\*\*\*

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge, compreso, laddove applicabile in relazione al presente avviso, il Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32.

Orvieto, 19 aprile 2021

Il professionista delegato

Avv. Monia Caiello