

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2014

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Rag. Anna Maria Baroni

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

La sottoscritta Rag. Anna Maria Baroni, in qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del Concordato attraverso la modalità dell'asta on line (*vendita telematica asincrona*) ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobid.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del Concordato sopra indicato, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobid.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 18531

LOTTO 6: Terreno edificabile in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 121:

PARTICELLA 1645 - Classe 2 - Qualità Seminativo Arborato

Terreno edificabile sito nel nuovo centro abitato di località; San Paolo di Foligno, ricadente in lotti di edilizia residenziale convenzionata.

Tale lottizzazione è stata attualmente completata e il Comune di Foligno ha completato le urbanizzazioni.

PREZZO BASE: € 113.760,92 (euro centotredicimilasettecentosessanta,92) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.500,00

LOTTO 7: Terreno edificabile in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 121:

PARTICELLA 1646 - Classe 2 - Qualità Seminativo Arborato

Terreno edificabile sito nel nuovo centro abitato di località San Paolo di Foligno, ricadente in lotti di edilizia residenziale convenzionata.

Tale lottizzazione è stata attualmente completata e il Comune di Foligno ha completato le urbanizzazioni.

PREZZO BASE: € 113.760,92 (euro centotredicimilasettecentosessanta,92) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.500,00

LOTTO 10: Ufficio a Foligno (PG) Via Napoli 4

L'ufficio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 240:

Particella 224 - Sub. 14 - Cat. A/10 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - R.C. 1.022,58 euro

L'immobile fa parte di un fabbricato situato in periferia, in una zona a prevalente sviluppo commerciale e abitativo. Il fabbricato è costituito da tre piani, uno interrato e due fuori terra. L'ufficio in oggetto è situato al piano primo, nella parte del centrale dell'edificio, ed è facilmente raggiungibile grazie ad una scala esterna. E' presente un ascensore ad oggi in disuso. L'ufficio è costituito da sala d'attesa, segreteria, tre vani ed un bagno.

Si prega di notare la presenza di difformità catastali sanabili.

PREZZO BASE: € 57.873,92 (euro cinquantasettemilaottocentosettantatre,92) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

LOTTO 15: Terreno edificabile in vendita a Bettona (PG), via Topino, località Passaggio di Bettona

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bettona al foglio 11:

PARTICELLA 726 - CATEGORIA Area Urbana - Consistenza 5.450 mq

Il terreno ha assegnata una superficie lorda di mq. 2.502,00 per edilizia residenziale libera, una superficie lorda di mq. 676,00 per edilizia direzionale, una superficie lorda per edilizia commerciale di mq. 564,00 per un volume di mc. 1.692,00, per un totale di volume edificatorio di mc. 11.226,00.

Le opere di urbanizzazione a servizio del terreno sono state iniziate ma lasciate incomplete quasi nella loro totalità.

PREZZO BASE: € 357.957,41 (euro trecentocinquantasettemilanovecentocinquantasette,41) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 3.000,00

LOTTO 16: Terreno edificabile in vendita a Bettona (PG), via Cesare Battisti, località Passaggio di Bettona

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bettona al foglio 11:

PARTICELLA 733 - Consistenza 785 mq

Il terreno ricade in zona B1, zona residenziale di completamento, con superficie di mq. 750,00, superficie utile coperta di mq. 375,00 e un volume realizzabile di mc. 1.125,00. Vi è posizionata una vecchia autorimessa di poco valore.

PREZZO BASE: € 35.872,26 (euro trentacinquemilaottocentosettantadue,26) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

LOTTO 17: Capannone con uffici a Foligno (PG) Via Giulio Giuliani 6

Il capannone risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 178:

Particelle 607/723 - Sub 4 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/7 - Rendita Catastale € 3.848,00 Il capannone è ubicato nella parte decentrata della zona industriale La Paciana, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 75, è a pianta rettangolare ed è una porzione di un complesso più grande, avente struttura portante in c.a. precompresso, costituito nella prima parte da due piani ad uso uffici, collegati tra loro da scala interna, e da un'ampia zona a piano terra destinata a capannone, che viene utilizzato per l'attività di impresa edile.

Il fabbricato all'esterno è circondato dalla corte esterna interamente recintata, con muretto in c.a. e rete grigliata nella parte confinante con la via Giulio Giuliani e con muretto in c.a. e rete a maglie metalliche plastificata nel lato confinante con altra proprietà.

L'accesso alla corte è dato da due cancelli, uno carrabile automatizzato e uno pedonale con serratura elettrica.

Si fa presente che sull'immobile è stato realizzato un abuso edilizio di ampliamento della zona uffici e ingombrando parte del capannone, sia a piano terra che al piano primo, come dettagliatamente indicato in perizia.

L'aggiudicatario ha la possibilità di richiedere la sanatoria nei termini ed alle condizioni rispettivamente indicate al comma 5 dell'art. 46 del d.p.r. 380/2001 e dell'art. 40 della legge 47/1985 o in alternativa provvedere ad eliminare l'abuso.

In pratica grava sul compratore l'obbligo di presentazione della domanda di condono entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione. Nel caso di abuso non sanabile, il compratore sarà obbligato al ripristino in toto dell'immobile allo stato ante abusi edilizi senza nessuna decurtazione del prezzo di vendita.

PREZZO BASE: € 349.688,18 (euro trecentoquarantanovemilaseicentottantotto,18) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 3.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 29.05.2023 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 28.07.2023 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato sarà invitato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito

www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, riportando nella causale del bonifico "Cauzione annuncio n. 18531".

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.

Il Liquidatore Giudiziale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Liquidatore Giudiziale in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Liquidatore Giudiziale, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Liquidatore Giudiziale, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il

Liquidatore Giudiziale potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Liquidatore Giudiziale può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare

il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della Procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE

DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile, a rogito di notaio designato dalla Procedura, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre Iva), spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

CONDIZIONI GENERALI

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.

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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Liquidatore Giudiziale, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gorealbid.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato da parte del Liquidatore Giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID

INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Liquidatore Giudiziale
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Foligno, 29/5/2023

Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Anna Maria Baroni

