

REGOLAMENTO DI VENDITA

TRIBUNALE DI TERNI

Fallimento n. 16/2022

Giudice Delegato:

Curatore fallimentare: avv.to Enrico Colasanti

Bando di Vendita senza Incanto

Il sottoscritto, avv.to Enrico Colasanti, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO

che gli Organi della Procedura intendono raccogliere offerte irrevocabili di acquisto per i seguenti lotti:

LOTTO 1: Appartamento e garage a San Gemini (TR). Località Osteria, Via Giulio Noccioli 5

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al Foglio 9:

Particella 858 – Sub 5 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 3 vani – R.C. € 240,15

Particella 858 – Sub 21 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 47 mq – R.C. € 104,38

Appartamento al piano terra di un edificio di tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

Internamente è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale ed un bagno.

Sono presenti un terrazzo ed una corte a livello.

Il garage è sito al piano interrato del medesimo edificio.

Il garage è occupato senza titolo.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall' ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall' arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di completamento e manutenzione presunte: € 6.000,00

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita

alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto, la variante al P.L. è da ritenersi come pratica so- spesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

PREZZO BASE: € 94.000,00 (euro novantaquattromila,00) oltre oneri di legge se dovuti

LOTTO 2: Appartamento e garage a San Gemini (TR). Località Osteria, Via Giulio Nocchioli 5

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al Foglio 9:

Particella 858 – Sub 10 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 3 vani – R.C. € 240,15

Particella 858 – Sub 19 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 24 mq – R.C. € 53,30

Appartamento al piano primo di un edificio di tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

Internamente è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale ed un bagno.

Sono presenti due balconi.

Il garage è sito al piano interrato del medesimo edificio.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall'ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall'arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00 per ogni appartamento, compreso box auto.

Spese di completamento e manutenzione presunte: € 6.000,00

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto, la variante al P.L. è da ritenersi come pratica so- spesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

PREZZO BASE: € 65.000,00 (euro sessantacinquemila,00) oltre oneri di legge se dovuti

LOTTO 3: Garage a San Gemini (TR). Località Osteria. Via Giulio Nocchioli 5

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini al Foglio 9:

Particella 858 – Sub 16 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 41 mq – R.C. € 91,05

Garage al primo interrato di un edificio di tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

L'accesso si ha dalla rampa carrabile comune a tutte le unità.

E' presente una cantina di 18 mq.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano di lottizzazione approvato in data 13/09/2002, è seguita la stipula della convenzione del 26/09/2002, atto trascritto il 28/08/2002. Le relative opere di urbanizzazione venivano collaudate dall' ing. Benedetti (per le urbanizzazioni secondarie del I° e II° stralcio) e dall' arch. Bergonzi per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria del I°, II°, III° stralcio. Dal collaudo dell'arch. Bergonzi risulta non svincolato un importo di € 98.062,56, calcolato sui costi del 2002 indicati in convenzione. Stante la circostanza che le opere eseguite presentano criticità nell'uso (fognature in particolare), come riscontrabile da risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23, si prevedono costi di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 2.000,00 per box auto e cantina.

Spese di completamento e manutenzione presunte: € 2.000,00

Note: Si precisa che la convenzione del 2002 prevedeva all'art. 4 e 9 che i futuri acquirenti degli immobili dovessero subentrare in tutti gli obblighi assunti e non soddisfatti al momento della data dell'alienazione. Si precisa, altresì, che alla variante al piano di lottizzazione, approvata in data 01/10/2012 non è seguita alcuna stipula di nuova convenzione. Pertanto, la variante al P.L. è da ritenersi come pratica so- spesa e in attesa delle determinazioni politiche-amministrative che verranno deliberate in merito dal Consiglio Comunale. Così come ricavabile dalla risposta del Comune di San Gemini del 05/05/23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La mancanza del completo collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, unitamente alla sospensione della variante al Piano di Lottizzazione non consentono di dichiarare la conformità urbanistica.

PREZZO BASE: € 17.000,00 (euro diciassettemila,00) oltre oneri di legge se dovuti

LOTTO 4: Terreni edificabili a San Gemini (TR). Località Osteria. Via Rocco Cristiano

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Gemini al Foglio 9:

Particella 693 - Uliveto - Classe 3 - Superficie 3.435 mq - R.D. € 10,64 - R.A. € 5,32

Particella 786 - Seminato arborato - Classe 2 - Superficie 200 mq - R.D. € 1,08 - R.A. € 0,72

I terreni in oggetto ricadono in zona:

- Sottozona tipo F - Verde pubblico e sport
- Sottozona tipo A/B/C/D - Zone turistiche-ricettive soggette a piano attuativo
- Sottozona tipo A/B/C/D - Zone residenziali di mantenimento e conservazione.

Si precisa che detta particella di terreno n. 786 era ricompresa all'interno delle Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di San Gemini e la ditta fallita del 26/09/2002 come porzione della particella 509, ma che

successivamente fu frazionata in part. 709 con frazionamento del 22/08/2003. Successivamente frazionata nella attuale 786 in data 05/06/2006. Trattasi di un reliquato che, in data 2002 era porzione di una costruenda strada vicinale, successivamente abolita nel vigente PRG. Pertanto, detta area si ritiene come non sottoposta alla Convenzione del 2002.

PREZZO BASE: € 100.000,00 (euro centomila,00) oltre oneri di legge se dovuti

INVITA

ogni potenziale interessato a iscriversi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (ALLEGATO B) e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gobidreal.it.**

Il modulo dovrà essere riconsegnato in busta chiusa, nel rispetto delle condizioni di vendita riportate nel presente regolamento, **presso lo studio del curatore al seguente indirizzo: avv.to Enrico Colasanti, Via delle Orchidee n. 9, 02100, Rieti (RI),**

nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1. I lotti saranno posti all'incanto al prezzo base di:

Lotto 1: **€ 94.000,00 (euro novantaquattromila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

Lotto 2: **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

Lotto 3: **€ 17.000,00 (euro diciassettemila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

Lotto 4: **€ 100.000,00 (euro centomila,00) oltre oneri di legge se dovuti.**

2. **L'offerta dovrà essere obbligatoriamente preceduta dal versamento di un bonifico, a titolo di acconto sul Buyer's Premium, per un importo pari al 2% del prezzo offerto, intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, da effettuarsi sul conto corrente specificato nelle condizioni di vendita pubblicate on line, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita.**

3. Ogni offerente dovrà depositare l'offerta irrevocabile di acquisto, così come sopra specificata, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, salva integrazione, a mezzo deposito assegno circolare non trasferibile intestato a:

Fall. Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l. n. 16/2022 Tribunale di Terni

4. Le offerte dovranno contenere:

- 1) La esatta identificazione dell'offerente, con la completa indicazione delle generalità e gli

estremi di un documento di riconoscimento, l'indicazione del codice fiscale e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale in essere tra i due coniugi;

2) Il prezzo offerto per i singoli lotti;

3) visura CCIAA e documento di riconoscimento del titolare se ditta individuale o del legale rappresentante nel caso di persona giuridica.

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

6. Il giorno 25.01.2024 alle ore 16,00, presso lo studio del Curatore, si procederà alla apertura delle buste, alla presenza del curatore stesso e degli offerenti, i quali potranno assistere alle operazioni personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile.

7. Nel caso in cui dovesse pervenire un'unica offerta irrevocabile di acquisto conforme a quanto previsto nel presente regolamento, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente.

Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire più offerte di acquisto, esaurite le operazioni di apertura delle buste, si procederà, avanti allo stesso curatore, a una gara sulla base della migliore offerta pervenuta, con rilanci in aumento non inferiori a quelli specificati di seguito, da effettuarsi nell'arco temporale massimo stabilito dal curatore.

8. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 1.000,00;

9. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del soggetto che, al termine della gara, avrà presentato l'offerta più alta. Nel caso pervengano più offerte della stessa tipologia e dello stesso importo – e nessuno effettui un rilancio dopo l'apertura delle buste dinanzi al **curatore** - risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo, avrà provveduto a far recapitare la propria offerta al **curatore**.

A seguito dell'eventuale gara o in mancanza di ulteriori offerte, il curatore redigerà verbale di provvisoria aggiudicazione, nonché tutti i successivi atti di cui alla proposta irrevocabile.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunti eventuali oneri fiscali, come per legge.

In favore di Gobid International Auction Group Srl dovrà essere versato il Buyer's Premium (oltre Iva), che sarà da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione secondo gli scaglioni decrescenti di seguito indicati:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 300.000,00	4%
Oltre	€ 300.000,00		3%

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 sopracitata.

Il saldo prezzo dovrà essere depositato entro 90 giorni dall' aggiudicazione (provvisoria). Il saldo del Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere effettuato entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria). I termini anzidetti devono considerarsi perentori e non differibili, pena la perdita del deposito cauzionale e del bonifico versato a titolo di acconto sul Buyer Premium.

All'offerente che non risulti aggiudicatario saranno restituiti: immediatamente l'assegno depositato come cauzione ed entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo della gara, mediante bonifico bancario e senza interessi, l'importo versato a titolo di acconto sul buyer's premium.

Invece, l'assegno depositato dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione sarà incassato dalla curatela e sarà considerato quale acconto sul prezzo, così come sarà incamerato da Gobid il bonifico effettuato a titolo di acconto sul Buyer's Premium.

In caso di mancato versamento delle somme dovute nei termini sopraindicati e/o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula del contratto definitivo, lo stesso sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale da parte della procedura e dell'acconto sul Buyer Premium da parte di Gobid International Auction Group Srl.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; la cancelleria provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri oneri (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione di oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per la cancelleria.

Le disposizioni in materia di conformità urbanistico-catastale dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

Il **curatore** provvederà:

- alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;
- alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima.

Sulla busta dovranno essere indicati: il Tribunale, il numero della Procedura (16/2022), il giorno e l'orario fissati per l'apertura buste.

Ognuno è ammesso a effettuare la proposta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, con facoltà di nominare successivamente persone o società.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura verrà depositata presso la cancelleria del Tribunale di Terni ed il **curatore** provvederà ad informare il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori.

I beni di cui alla vendita vengono ceduti come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, difetti ed esclusa qualsiasi responsabilità per l'esistenza di eventuali pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata e che possa dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo.

Terni, lì 15.11.2023

Il curatore fallimentare

avv.to Enrico Colasanti

Avv. ENRICO COLASANTI

Via delle Orchidee, 9

02100 RIETI

