



TRIBUNALE DI TERNI

FALLIMENTO N. 34/2021

G.E. D.SSA FRANCESCA GROTTERIA

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita e referente della procedura nel procedimento di cui in epigrafe, Avv. RICCARDO CASAVECCHIA, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Terni, **D.ssa Francesca Grotteria** in data 13.03.2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **presso la sala d'aste della società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. sita in Terni (05100), Via Plinio il Giovane n. 5 (Hotel Valentino)**, davanti al sottoscritto professionista delegato, **il giorno 15.01.2025 alle ore 12,00**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

CORPO "A" - Lotto di terreno con sovrastante Fabbricato in corso di costruzione (corrispondente al Lotto 4 del Piano di Lottizzazione) composto da nr. 4 villette a schiera da completare, ciascuna con corte di pertinenza esclusiva. L'edificio si trova internamente allo stato "grezzo" ovvero con massetti, pavimenti, impianti, intonaci e tinteggiature da completare; esternamente sono da 2 completare le recinzioni, i marciapiedi, le pavimentazioni e le opere di sistemazione esterna. Ogni villetta ha un ingresso esclusivo con cancello carrabile che dà accesso dalla strada comune di Lottizzazione censita attualmente come Terreno al Foglio 24 con la P.lla 286; quest'ultima si dirama dalla strada provinciale ed ha anch'essa un cancello carrabile di protezione a tutta la Lottizzazione. Le unità immobiliari che costituiscono il **CORPO "A"** sono ubicate **nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi** e sono distinte al **Catasto Terreni al Foglio 24 con le Particelle 285, 348 e 350**.

CORPO "B" - Rate di terreno in gran parte edificabili e per una piccola parte agricole (corrispondenti ai Lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione). Dette aree sono situate in posizione

collinare, attualmente incolte con presenza di vegetazione spontanea infestante per gran parte e sono accessibili dalla strada principale di Lottizzazione censita al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 286 (che si dirama dalla strada provinciale). Le stesse hanno una potenzialità edificatoria pari a mc. 4.806 per il Lotto 2 e mc. 2.732 per il Lotto 3. Le rate di terreno che costituiscono il CORPO “B” sono ubicate **nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi e sono distinte al Catasto Terreni al Foglio 24 con le Particelle 284, 351, 347, 349.**

CORPO “C” - Piscina interrata in c.a. in corso di costruzione con locali tecnici e corte esclusiva di pertinenza, ricadente sul Lotto 2 del Piano di Lottizzazione. Detta u.i.u. è costituita da una piscina in corso di costruzione con adiacente locale tecnico interrato, realizzati in cemento armato e non completati. La stessa è accessibile dalla strada comune di Lottizzazione censita al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 286 (che si dirama dalla strada provinciale). La Piscina in oggetto è ubicata **nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 24 Particella 352.**

CORPO “D” - Striscia di terreno residuale derivata da Frazionamento. Rata di terreno che di fatto è una “striscia” residuale di risulta dal frazionamento della Lottizzazione, rimasta di proprietà della Società fallita e ricadente al di fuori del Lotto 1 già venduto. La stessa è ubicata **nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 274.**

CORPO “E” - Strada di Lottizzazione. Rata di terreno che di fatto è la Strada interna alla Lottizzazione di accesso a tutti i Lotti, sotto alla quale ricadono i servizi come ad esempio la rete fognaria principale. Si evidenzia che la suddetta strada funge da accesso anche per il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione già completamente edificato e alienato a Terzi dalla Società Fallita prima della Sentenza di Fallimento. La stessa è ubicata **nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 286.**

Si rimanda alla perizia di stima del Geom. Paolo Casali per una puntuale descrizione dell’immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Stato di occupazione: LIBERO

LOTTO UNICO

- **Prezzo di stima LOTTO UNICO: € 275.044,75**
- **Prezzo Base LOTTO UNICO: € 154.712,82**
- **Prezzo minimo per la validità dell’offerta LOTTO UNICO: € 116.034,62;**
- **Rilancio minimo LOTTO UNICO per il caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00;**

- **Termine presentazione offerte: 14.01.2025 ore 12,00;**
- **Data dell’esame delle offerte: 15.01.2025 ore 12,00.**

Importo della CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto, da versare:

- **in caso di offerta telematica a mezzo bonifico sul c/c intestato a:**
Fallimento Società I Poggi S.R.L. Tribunale Di Terni
IBAN: IT 45 F 02008 14412 000106218420;
- **in caso di offerta analogica con assegno circolare non trasferibile intestato a:**
“Fallimento Società I Poggi S.R.L. Tribunale Di Terni”

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 - entro le ore 12,00 del giorno 14.01.2025. 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, co. 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 consegna di cui all’art. 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 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, d.m. 26 febbraio 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’articolo 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 e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero 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 febbraio 2015, n. 32. L’offerta si intende 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).

Nel caso in cui, invece, si opti per la presentazione dell’offerta su supporto analogico, sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente 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 nell'area "procedure concorsuali".

L'offerta (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 o la partita IVA, il domicilio e lo stato civile dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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 una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome 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 o altro identificativo del lotto;
- e) la 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 minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.) e il termine di pagamento del prezzo stesso e degli oneri fiscali (termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione; in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione 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 sopra;
- 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, inoltre, dovranno essere allegati (in entrambi i casi, se non diversamente di seguito specificato) i seguenti documenti:

- a)** in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, la marca da bollo e un assegno circolare non trasferibile come sopra indicato a titolo di cauzione;
- b)** copia del documento di identità 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 del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o 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, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta).

L'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto (ove l'offerta riguardi più lotti, la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore);

Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;

Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c.;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed 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 acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

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

Per l'offerta telematica N.B. E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Si comunica che quale Gestore della Vendita Telematica è stato nominato la soc. GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. che si avvale della seguente piattaforma: www.gorealbid.it

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene compresa, se dovuta, l'IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione, nonché al pagamento degli oneri per spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della sola fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del 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; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

Qualora per l'acquisito 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 della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare **offerte in aumento che non potranno essere inferiori**

all'importo di € 3.000,00; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

Si avvisa, inoltre,

che le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico sono poste in vendita a corpo e non a misura con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse 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 dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Paolo Casali, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella suddetta relazione a firma dell'esperto Paolo Casali, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di difformità urbanistiche, edilizie e catastali, nonché eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito della Godib International Auction Group s.r.l. www.gobid.it;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con gli obblighi a carico dell'aggiudicatario stabiliti ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15 (per cui sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà 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);

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, compresa, se dovuta, l'IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario;

che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;

che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e

alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Riccardo Casavecchia (Tel. 0744/425288), nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste analogiche contenente le offerte, da presentare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni e per le operazioni di vendita che si svolgeranno presso la sala d'aste della società Gobid International Auction Group s.r.l. in Via Terni, Via Plinio il Giovane 5 (c/o Hotel Valentino), sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Le aree/terreni e il fabbricato in corso di costruzione oggetto di vendita risultano essere ricadenti in:

Parte in **Zona C0** Zona C di Espansione – nuovi insediamenti residenziali (1-2-3-4) e turistico residenziali (5) sottozona C0 con IUT come da convenzione (normato dall'art. 29 al 34 delle N.T.A.)

Parte in **Zona C1** Zona C di Espansione – nuovi insediamenti residenziali (1-2-3-4) e turistico residenziali (5) sottozona C1 con IUT = 0,35 mq/mq (normato dall'art. 29 al 34 delle N.T.A.)

Parte in **Zona E** Zone omogenee di tipo E – spazio rurale.

Terni, li 04.10.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Casavecchia