

TRIBUNALE DI TERNI
Ufficio fallimentare

PROCEDURA: Fallimento n. 17/2017 R.F.
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Nastri
Curatore fallimentare: Dott. Roberto Piersantini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Roberto Piersantini, in qualità di Curatore Fallimentare della procedura fallimentare indicata in epigrafe,

PREMESSO

Che il Tribunale di Terni, ha dichiarato il fallimento n. 17/2017,
che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dal Curatore Dott. Roberto Piersantini si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,
che Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;
che il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP),
che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA** (ex art. 22 d.m. 32/2015)

DISPONE

che il giorno **05/03/2025** alle **ore 12:00** c/o la sala d'aste messa a disposizione da Gobid International Auction Group Srl, presso l'**Hotel Valentino in via Plinio il Giovane 5 in Terni**, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili come appresso descritti:

Vendita n. 25058

LOTTO UNICO

Complesso industriale ad Amelia (TR), Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto 14

Complesso immobiliare costituito da n.8 capannoni ad uso industriale, con area di pertinenza, già destinato alla lavorazione di prodotti di origine vegetale (cereali e semi oleosi), trasformati in derivati per l'alimentazione animale (mangimi), oltre all'estrazione di olio ad uso alimentare/zootecnico da semi oleosi.

Il complesso si sviluppa in:

- mangimificio e confezionamento di mq 187,00
- tre magazzini destinati a deposito mq 781,00

- magazzino mq 193,00
- locale destinato all'estrazione dell'olio mq 218,00
- capannone destinato a deposito degli sfusi mq 565,00
- officina mq 66,00
- uffici mq 70,00
- superficie destinata a piazzale esterno mq 9.330,00

Il piazzale esterno, privo di manto bituminoso, è utilizzato per la movimentazione dei mezzi di trasporto per carico e scarico delle merci.

Sull'area costituente il piazzale esiste una servitù di passaggio a favore del fabbricato censito con la particella 46 del foglio 54 di Amelia. Detta servitù viene esercitata pacificamente da oltre un ventennio senza che la stessa sia stata nel tempo regolarizzata o trascritta.

Sono presenti difformità.

Catasto Fabbricati del Comune di Amelia al Foglio 54:

Particella 60 - Sub. 5 - Categoria D/7 - R.C. € 15.630,00

Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 54:

Particella 101 - 111 – 113

Difformità

Si fa presente che come evidenziato nella perizia integrativa del 04/03/2024 a firma del Dott. Geom. Alessandro Petroni, sono presenti le difformità di seguito riportate per estratto.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia di stima e relativa integrazione pubblicate nella scheda della vendita.

"[...] la destinazione dei manufatti (eccezion fatta per il piccolo locale tecnico anzidetto) è completamente diversa alla natura del compendio immobiliare trattasi, infatti, di pollaio-porcilaia, voliera, piccionaia, tettoia aperta, tutti ricadenti sulle particelle 60 e 111 del foglio 54.

Inoltre, sulla particella 111 del foglio 54 è stata recintata un'area boschiva per una superficie di circa mq.3.000 avente uno sviluppo lineare di circa ml.205,00, realizzata con fogli di rete elettrosaldata h,2,00 [...] affogato nel cemento. Tale area delimitata era utilizzata in passato per contenere in cattività i cinghiali. [...]

La normativa regionale relativa al rilascio dei titoli abilitativi in zona boschive prevede la non edificabilità (L.R. n.1/2015 art.85 - aree boscate), per cui, considerate le caratteristiche dei manufatti, la loro ubicazione in zone boschive, si ritiene che gli stessi debbano essere demoliti in quanto privi dei relativi titoli abilitativi. [...]

La porcilaia-pollaio era stata oggetto di domanda di condono edilizio; il Comune di Amelia rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01 aprile 1997, prot.4884.

Dal riscontro fra l'esistente e quanto riportato nei disegni grafici è stata rilevata una leggera discordanza nelle misurazioni : la larghezza rilevata è inferiore di 30 cm, rispetto a quella riportata nelle tavole progettuali allegata alla C.E. in sanatoria (m.4,00 > 3,70); inoltre, è stata realizzata una copertura posticcia costituita da lamiera grecate inclinate al fine di facilitare l'allontanamento delle acque meteoriche sostenute da pilastri costituiti di blocchetti di tufo e una tettoia con una base di muratura di blocchetti di tufo.

Breve descrizione dei manufatti accertati/rilevati:

- Tettoia di m.5,67 x 8,17 = mq.46,32;
- Manufatto realizzato con blocchetti di cemento della superficie di mq.23,92 (m.4,60 x5,20) e con un'altezza minima pari m.2,30 e una massima pari a m.2,52, per complessivi mc.57,40, oltre ad una modesta piccionaia;
- Tettoia aperta costituita da una struttura portante in ferro (4 pali) e copertura in lamiera grecate delle dimensioni di m. 4,80 x 5,90 per una superficie di mq. 28,32;
- Recinzione con rete elettrosaldata per uno sviluppo lineare pari a m.205,00"

La Stima dei costi per la demolizione e smaltimento dei manufatti è stato calcolato in complessivi €15.000,00.

L'acquirente è onerato della eliminazione delle suddette difformità a sua cura e spese prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Prezzo base: € 348.610,56 (euro trecentoquarantottomilaseicentodieci,56), oltre oneri fiscali, intendendosi la vendita imponibile IVA per effetto di opzione ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8 ter DPR 633/72

Offerta minima: € 261.457,92 (euro duecentosessantunomilaquattrocentocinquantesette,92), oltre oneri fiscali

Rilancio minimo: € 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 1% del prezzo offerto

che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI 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, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione; la cancellazione verrà effettuata a cura e spese della procedura fallimentare.
 - D) 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; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.
 - E) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e i compensi e le spese di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015, così come comunicati dal Curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.
 - 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 di seguito indicato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (al 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 fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 17/2017 R.F.".
 - G) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a ministero del Notaio Filippo Clericò, individuato dalla Procedura, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio rogante e a spese dell'aggiudicatario.
 - H) Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni.
 - I) 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.
 - J) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Tutti gli interessati all'acquisto dovranno essere messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 560, co. 5, c.p.c., ovvero avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com: Gobid International Auction Group Srl, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore) provvederà, 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro e non oltre le ore 12.00

del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B. IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente il seguente (IBAN: **IT02 P062 2014 4060 0000 2001 177**, con la seguente causale: numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari all'1% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, con la seguente causale: cauzione BP, numero del fallimento, Tribunale di Terni, data esame offerte.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul BP sui conti suindicati e la generazione delle note contabile bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- 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 base 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 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 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, inoltre, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copie delle contabili di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, della marca da bollo e del deposito cauzionale sul Buyer's Premium sul conto della Gobid International Auction Group Srl;
- 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, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del saldo prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegati 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 allegati copia del documento – ad esempio, una visura camerale aggiornata risalente a non più di tre mesi dell'impresa – da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale.

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. 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 e deposito sul Buyer's Premium con le modalità e nella misura indicate nel presente avviso.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerente è tenuto preventivamente a versare un deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari all'1% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, con la seguente causale: cauzione BP, numero del fallimento, Tribunale di Terni, data esame offerte.

Il versamento del sopraindicato importo deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito del deposito cauzionale sul BP sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata al modulo dell'offerta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Terni in busta chiusa sulla quale 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 Curatore 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.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

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 base 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 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 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, inoltre, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) la marca da bollo, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 17/2017 RF" a titolo di cauzione e la copia della contabile del bonifico effettuato sul conto corrente della Gobid International Auction Group Srl a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's premium;
- 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, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del saldo prezzo; 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 risalente a non più di tre mesi 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.

Solo nella vendita con modalità analogica se risultano posti in vendita più beni simili (ad esempi, più box; più cantine; più appartamenti di tipologia similare) l'interessato potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggiore valore, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente, che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la sala d'aste della Gobid International Auction Group Srl presso l'**Hotel Valentino in via Plinio il Giovane 5 in Terni**.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Terni.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà sarà effettuato mediante atto notarile a cura del Notaio Filippo Clericò, individuato dalla Procedura, solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre Iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. Tutte le spese connesse alla vendita, ivi inclusi gli oneri notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.

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 dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il Curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (al 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 fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 17/2017 R.F."

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Curatore 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; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all'aggiudicatario dal curatore (su richiesta del Curatore).

Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto previsti dalla legge, dovrà rendere le eventuali relative dichiarazioni / intenzioni all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà 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, co. 1, c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (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 fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 17/2017 R.F." prima della stipula dell'atto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le

somme eventualmente già erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione in base agli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI:

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.

Il Buyer's Premium dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: Buyer's Premium, numero asta, numero Fallimento, Tribunale di Terni.

In caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La presente sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater*, co. 1, disp. att. c.p.c.;
- 2) pubblicazione, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati da uno o più quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata (il "Corriere dell'Umbria", "Il Messaggero – ed. Umbria", "Repubblica – ed. Roma", etc.);
- 3) pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, in uno dei siti specializzati inclusi nell'elenco di cui all'art. 2 d.m. 31 ottobre 2006, di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia della presente e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria (in mancanza, il Curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;
- 4) affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Curatore;
- 5) pubblicazione di un avviso sintetico su uno o più siti specializzati (e/o su periodici) gratuiti.

Una copia della presente deve essere notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nella nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f.

_____ (xx) _____
Il Curatore

Gobid International Auction Group Srl
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

Sede Operativa
Via Merloni, 17/U
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2269