Concordato Preventivo N. 12/2015 R.C.P.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Nastri

Liquidatore: Dott. Tommaso Onori

Professionista Delegato alla vendita degli immobili: Dott. Paolo Sebastiani

Il Dott. Paolo Sebastiani con studio in Terni, piazza Mario Ridolfi n. 35, Professionista delegato alle vendite del compendio immobiliare relativo al Concordato Preventivo N. 12/2015 R.C.P.;

- vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista emessa per la suindicata procedura dal Giudice Delegato, Dott. Alessandro Nastri, il 05/10/2021, depositata in data 06/10/2021, in forza della quale tutte le attività che a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- visti gli artt. 107 L.F., 567 ss. e 591-bis c.p.c.;
- visto quanto disposto dal Giudice Delegato nella predetta ordinanza con riguardo all'applicazione dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., ossia il ricorso alla vendita con modalità telematica di cui al D.M. Giustizia N. 32/2015;

a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

costituito da:

a) diritto di proprietà per la quota di 42/100 sul terreno sito in Acquasparta (TR), loc. Casella, censito al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta (TR), al foglio 40, particelle 836 e 838. Su tale terreno insiste la strada di accesso agli immobili di cui ai successivi punti b) e c);

b) diritto di piena proprietà sul fabbricato sito in Acquasparta (TR), loc. Casella, via della Casella n.7, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta (TR) al foglio 40, particella 415, categoria D/8, piano terra, rendita catastale Euro 3.692,67. Il fabbricato, della superficie complessiva di 950,66 mq. lordi, è destinato a magazzino per la superficie di mq. 909,87 e ad ufficio per la superficie di mq. 40,79;

c) diritto di piena proprietà sul fabbricato sito in Acquasparta (TR), loc. Casella, via della Casella n.7, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta (TR) al foglio 40, particella 450, piano terra, categoria D/8, rendita catastale Euro 3.692,67. Il fabbricato, della superficie complessiva di 1019,68 mq. lordi, è attualmente destinato a magazzino per la superficie di mq. 175,07, ufficio vendita per la superficie di mq. 180,72 e sala esposizione per superficie di mq. 663,89;

d) diritto di piena proprietà sui terreni siti in Acquasparta (TR), loc. Casella, distinti al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta (TR) al foglio 40:
   - particella 597 – seminativo arborato, classe 2, superficie ha 0.03.90
   - particella 598 – seminativo arborato, classe 1, superficie ha 0.04.00
   - particella 599 – seminativo, classe 3, superficie ha 0.07.90
   - particella 600 – seminativo arborato, classe 1, superficie ha 0.01.50
   - particella 611 – seminativo, classe 1, superficie ha 0.40.50

Sono state rilevate difformità urbanistico-edilizie regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria accertamento di conformità articolo 154 L.R. 1/2015 (oneri totali stimati Euro 69.100,00). Sono state altresì rilevate difformità catastali regolarizzabili mediante Tipo mappale e Variazione catastale (oneri totali stimati Euro 1.950,00 fabbricato particella 415 ed Euro 600,00 fabbricato particella 450).

I terreni sopra elencati sulla base della Certificazione rilasciata dal Comune di Acquasparta in data 07/12/2021 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Acquasparta al foglio 40, particelle 415, 450, 597, 598, 599, 600, 611 e 838 risultano avere destinazione urbanistica Ambito II.B – Zona industriale-Artigianale del Capoluogo. Zona D3 - Zone produttive minori. Il terreno indicato al foglio 40, particella 838, in particolare, ricade parzialmente in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, co. 1, lett. c) ed in particolare nella fascia di rispetto del torrente Naia;
- il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Acquasparta al foglio 40, particella 836, risulta avere destinazione urbanistica "Zona agricola e spazio rurale – Sottozona EC Aree agricole non di pregio".

Gli immobili sono posti in vendita al seguente prezzo base:

Prezzo base Lotto Unico: Euro 683.350,00 oltre oneri fiscali

Offerta Minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 512.512,50 oltre oneri fiscali
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00;
A pena di inefficacia, il prezzo minimo offerto per il Lotto Unico non potrà essere inferiore ad Euro 512.512,50 (75% del prezzo base).
La presente vendita è assoggettata ad imposta di registro.
Si rende noto:
- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo di cui al DPR 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima e successive integrazioni redatta dall'Esperto nominato nella procedura di Concordato Preventivo, Geom. Fabio Ciancuti, con studio in Narni (TR), via della Doga n. 71, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- che non sussistono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:
- che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura di Concordato Preventivo;
- che gli immobili, attualmente occupati dalla società in concordato preventivo, saranno rilasciati liberi da persone e cose.
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c..

Considerato che il G.D. – come riferito in premessa - ha disposto procedersi alla vendita con modalità telematica e, in specie, con la modalità della vendita sincrona mista nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c (decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32) e che dunque gli interessati all'acquisto potranno, a loro scelta, presentare le offerte in forma cartacea o su supporto telematico, qui di seguito si fornisce l'indicazione di termini, date e modalità di partecipazione.

Termine di presentazione delle offerte (sia analogiche che telematiche): entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (ossia entro le ore 12:00 del 14/06/2022).

Data e luogo della vendita: **15/06/2022** - ore **10:00** presso lo studio del Professionista delegato Dott. Paolo Sebastiani in Terni, piazza Mario Ridolfi n. 35.

Data e luogo di apertura offerte: 15/06/2022 – ore 10:00 presso lo studio del Professionista delegato Dott. Paolo Sebastiani in Terni, piazza Mario Ridolfi n. 35.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa da consegnarsi presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni entro il termine ultimo sopra indicato (ore 12,00 del giorno precedente la vendita). La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del Giudice Delegato, Dott. Alessandro Nastri, il nome del Professionista Delegato, Dott. Paolo Sebastiani e la data della vendita. La busta dovrà contenere al suo interno l'offerta compilata in ogni sua parte (un fac-simile del modulo di offerta al senza incanto è scaricabile dal sito www.tribunale.terni.it nell'area "procedure concorsuali"), corredata di una marca da bollo da Euro 16,00 e da due marche da Euro 2,00 ciascuna, oltre alla fotocopia di un documento di identità valido del firmatario dell'offerta, alla copia del suo codice fiscale (recente visura camerale se l'offerente è una società), procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. l'offerente non intervenga personalmente presso il Professionista delegato nel giorno fissato per la vendita, copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne.

Nell'offerta occorre dichiarare espressamente di aver preso visione delle perizie di stima, oltre a indicare il termine entro il quale effettuare il pagamento del saldo prezzo comprensivo dei relativi

oneri fiscali – importo comunicato a cura del delegato dopo l'aggiudicazione – termine non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo proroga per sospensione feriale. L'offerta è irrevocabile e alla stessa dovrà essere allegato a titolo di cauzione un assegno circolare NON trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Concordato Preventivo N. 12/2015 – Lotto Unico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà oggetto di restituzione in caso di mancata aggiudicazione.

Per tutte le ulteriori specifiche si veda quanto elencato in dettaglio nell'Ordinanza di vendita alla quale si fa espresso rinvio, con particolare riferimento al paragrafo "Disciplina della Vendita".

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA:

le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia presente nel "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/. All'interno del portale selezionare l'inserzione relativa alla Procedura oggetto di interesse dove è visibile il pulsante "gestore vendita telematica". Premendo il bottone si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell'inserzione, all'interno della quale è presente il link per la compilazione di un'offerta.

Il gestore della vendita telematica indicato dal Giudice Delegato con provvedimento del 05/10/2021 per la presente procedura è "Zucchetti Software Giuridico S.r.l.".

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è www.fallcoaste.it.

L'offerta, che è irrevocabile, andrà depositata e dovrà contenere tutti i dati obbligatori indicati dall'art. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015, in conformità alle istruzioni contenute nel "Manuale Utente" anch'esso reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/.

L'offerta, oltre ai dati anagrafici del presentatore e dell'offerente (che possono anche coincidere), dovrà indicare tra tutti gli altri dati, in particolare, l'importo, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata ai sensi del comma IV o del comma V dell' art. 12 citato D.M. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e dovrà essere corredata, in allegato, di tutta la documentazione necessaria. Nell'offerta occorre dichiarare espressamente di aver preso visione delle perizie di stima. L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il modulo web consente la compilazione guidata in una serie di fasi successive al termine delle quali l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download.

L'offerta criptata dovrà essere firmata digitalmente ed inviata dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intenderà effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: il presentatore è invitato ad accertarsi che entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la vendita detta ricevuta sia stata generata.

Come per le offerte analogiche, è necessario provvedere al pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto; il relativo pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul c/c bancario intestato a: CONCORDATO PREVENTIVO N.12/2015, IBAN: IT54N0622014407000020000628 con causale "Concordato Preventivo N. 12/2015 Lotto Unico – versamento cauzione".

Si invita ad eseguire il bonifico relativo al pagamento della cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, unitamente agli altri documenti tra i quali: fotocopia del codice fiscale e di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente, recente visura camerale nel caso di società, procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente o in caso di più offerenti, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente a una copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne.

Per ulteriori specifiche circa il contenuto dell'offerta si veda quanto elencato nell'Ordinanza di vendita al paragrafo "Disciplina della Vendita", alla quale si fa espresso rinvio.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il giorno fissato per la vendita, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione analogica delle offerte dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato nel presente avviso.

Coloro che hanno scelto invece la presentazione telematica riceveranno dal gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica **www.fallcoaste.it** con invio delle stesse credenziali all'indirizzo di posta certificata inizialmente utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

Il Delegato provvederà all'apertura di tutte le buste: quelle presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza degli offerenti intervenuti; quelle presentate con modalità telematica saranno aperte in tempo reale tramite la piattaforma messa a disposizione dal gestore della vendita telematica.

Effettuate le necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.
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 stabilito dall'ordinanza;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura stabilita in ordinanza. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche si procederà con gara tra tutti gli offerenti, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide: coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro invece che hanno formulato offerta cartacea partecipano effettuando interventi innanzi al Delegato.
Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida: l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Circa le modalità di presentazione dell'offerta telematica e dell'offerta analogica, nonché le tutte le disposizioni inerenti le condizioni della vendita sono espressamente regolamentate ai paragrafi "Disciplina della vendita" contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.D. del 05/10/2021, cui si rimanda per ogni ulteriore specifica, pubblicata nel Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia e al presente avviso. Nel Portale delle Vendite tramite apposito link è possibile reperire anche il citato Manuale Utente.
Il contenuto dell'Ordinanza di vendita e sue successive integrazioni, oltre alla perizia e al bando è inoltre consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.legalmente.net.
A norma dell'art. 560 co. 5 c.p.c., eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/.
Un estratto del presente bando potrà essere consultato sui quotidiani "Il Messaggero – Ed. Umbria" e IlSole24Ore, oltre che sui siti gratuiti "subito.it" e "aaannunci.it".
E' inoltre possibile richiedere informazioni al Professionista delegato, Tel. 0744427312, email: sebastiani@sebastianistudio.com e alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni. Eventuale assistenza per le offerte telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita ZUCCHETTI SOFWARE GIURIDICO S.r.l. attraverso il proprio sito www.fallcoaste.it.

E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

Terni, 18 marzo 2022.

Il Professionista delegato alla vendita

Dott. Paolo Sebastiani