

## ALLEGATO C - REGOLAMENTO DI VENDITA

### TRIBUNALE DI SPOLETO

#### Bando di Vendita senza Incanto

La sottoscritta Rag. Anna Maria Baroni, in qualità di Liquidatore Giudiziale, giusta nomina del Giudice Delegato al Concordato Preventivo n. 13/2014, Dott. Sara Trabalza

#### PREMESSO

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

**LOTTI 1-4:** Appartamento e garage in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore 10.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 165

Particella 1876 - sub 21 - Categoria A/2 - Classe 4 - R.C. € 240,15

Particella 1876 - Sub 11 - Categoria C/6 - Classe 4 - R.C. € 31,76

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione, in una zona periferica di Foligno, facilmente raggiungibile dalla strada Statale Flaminia.

La palazzina è costituita da cinque piani, uno interrato destinato a garage e quattro fuori terra.

L'appartamento è sito al piano terra ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio.

Sviluppa una superficie di 51,50 mq, oltre ad un balcone coperto di 17,35 mq.

L'appartamento è caratterizzato da pavimentazione in gres porcellanato, infissi in legno, tapparelle automatizzate ed impianto di riscaldamento autonomo.

Il garage posto al piano interrato è raggiungibile da rampa esterna.

Caratterizzato da pavimentazione industriale e basculante in acciaio, è dotato di impianto elettrico ed un rubinetto per l'acqua.

E' presente una bocca di lupo per l'aerazione e l'illuminazione.

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 64.363,41 (euro sessantaquattromilatrecentosessantatre/41)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.000,00

**LOTTI 2-5:** Appartamento e garage in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore 10.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 165

Particella 1876 - sub 23 - Categoria A/2 - Classe 4 - R.C. € 280,18

Particella 1876 - Sub 16 - Categoria C/6 - Classe 4 - R.C. € 33,88

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione, in una zona periferica di Foligno, facilmente raggiungibile dalla strada Statale Flaminia.

La palazzina è costituita da cinque piani, uno interrato destinato a garage e quattro fuori terra.

L'appartamento è sito al piano terra ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere.

Sviluppa una superficie di 68,10 mq, oltre ad un piccolo portico di 4,70 mq. La corte esterna è di 122,70 mq lasciata a giardino.

L'appartamento è caratterizzato da pavimentazione in gres porcellanato, infissi in legno, tapparelle automatizzate ed impianto di riscaldamento autonomo.

Il garage posto al piano interrato è raggiungibile da rampa esterna.

Caratterizzato da pavimentazione industriale e basculante in acciaio, è dotato di impianto elettrico ed un rubinetto per l'acqua.

E' presente una bocca di lupo per l'aerazione e l'illuminazione.

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 87.878,03 (euro ottantasettemilaottocentosettantotto/03)** oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.000,00

**LOTTO 6** - Terreno edificabile destinato ad edilizia convenzionata (Ambito Serena) in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 121 – particella 1645 - Classe 2 - Qualità Seminativo Arborato

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

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

Stato dell'immobile: libero.

**PREZZO BASE: € 140.445,58 (euro centoquarantamilaquattrocentoquarantacinque/58)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.500,00

**LOTTO 7** - Terreno edificabile destinato ad edilizia convenzionata (Ambito Serena) in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 121 – particella 1646 – classe 2 – qualità seminativo arborato.

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

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

Stato dell'immobile: libero.

**PREZZO BASE: € 140.445,58 (euro centoquarantamilaquattrocentoquarantacinque/58)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.500,00

### **LOTTO 10** - Ufficio a Foligno (PG) Via Napoli 4

L'ufficio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 240 - Particella 224 - Sub. 14 - Cat. A/10 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - R.C. euro 1.022,58.

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

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 71.449,29 (euro settantunomilaquattrocentoquarantanove/29)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.000,00

### **LOTTO 11** – Negozio a Foligno (PG) via del Tagliamento n. 3

Il negozio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 118

Particella 186 - Sub. 31 - Cat. C/1 - Classe 7 - Consistenza 96 mq - R. C. euro 1.641,09

L'immobile fa parte di un fabbricato situato in periferia, in una zona a prevalente sviluppo commerciale e abitativo. Il fabbricato è costituito da quattro piani, uno interrato e tre fuori terra. Il negozio in oggetto è situato al piano terra, è caratterizzato da un grande ambiente con bagno e anti-bagno. All'interno alcune divisioni sono state realizzate in cartongesso per poter ottimizzare meglio gli spazi.

Stato dell'immobile: L'immobile è occupato da conduttore con contratto di locazione dal 1/8/1998 scadenza 31/7/2022 revocabile con preavviso di 6 mesi. Trattandosi di vendita giudiziaria al conduttore non spetta il diritto di prelazione.

**PREZZO BASE: € 69.546,60 (euro sessantanovemilacinquecentoquarantasei/60)** oltre oneri di legge se



dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.000,00

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

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bettona al foglio 11 - Particella 726 - Categoria Area Urbana - Consistenza 5.450 mq

Il terreno ha assegnata una superficie lorda di mq. 2.502,00 per edilizia residenziale libera, una superficie lorda di mq. 676,00 per edilizia direzionale, una superficie lorda per edilizia commerciale di mq. 564,00 per un volume di mc. 1692,00, per un totale di volume edificatorio di mc. 11.226,00.

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

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 441.922,72 (euro quattrocentoquarantunomilanovecentoventidue/72)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 3.000,00

**LOTTO 16** – Terreno edificabile a Bettona (PG), via Cesare Battisti, località Passaggio di Bettona

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Bettona al foglio 11 – Particella 733 - Consistenza 785 mq – Categoria zona residenziale di completamento – con superficie mq 750,00 – superficie utile coperta mq 375,00 e un volume realizzabile mc. 1.125,00. Vi è posizionata una vecchia autorimessa di poco valore.

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 44.286,75 (euro quarantaquattromiladuecentottantasei/75)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.000,00

**LOTTO 17** – Capannone con uffici a Foligno (PG), via Giulio Giuliani 6

Il capannone risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 178 – Particelle 607/ 723 - Sub 4 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/7 - Rendita Catastale € 3.848,00

Il capannone è ubicato nella parte decentrata della zona industriale La Paciana, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 75, è a pianta rettangolare ed è una porzione di un complesso più grande, avente struttura portante in c.a. precompresso, costituito nella prima parte da due piani ad uso uffici, collegati tra loro da scala interna, e da un'ampia zona a piano terra destinata a capannone, che viene utilizzato per l'attività di impresa edile.

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

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

L'immobile è parzialmente occupato con contratto di locazione dal 15/04/2014 con scadenza 14/04/2026 e possibilità di recesso previo preavviso di 4 mesi. Trattandosi di vendita giudiziale al conduttore non spetta il diritto di prelazione.

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

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

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

**PREZZO BASE: € 431.713,80 (euro quattrocentotrentunomilasettecentotredici/80)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 3.000,00

**LOTTI 18-19:** Appartamento e garage in vendita a Foligno (PG), località San Paolo, via del Buon Pastore 10.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 165

Particella 1876 - Sub 35 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani - R.C. € 440,28

Particella 1876 - Sub 6 - Categoria C/6 - Classe 4 - R.C. € 91,05

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione, in una zona periferica di Foligno, facilmente raggiungibile dalla strada Statale Flaminia.

La palazzina è costituita da cinque piani, uno interrato destinato a garage e quattro fuori terra.

L'appartamento è sito al piano terzo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, tre camere e ripostiglio.

Sviluppa una superficie di 102,60 mq, oltre ad un grande terrazzo di 81,50 mq ed altri di due rispettivamente di 25,05 mq e 28,60 mq.

L'appartamento è attualmente mancante di tutte le finiture.

Il garage posto al piano interrato è raggiungibile da rampa esterna.

Caratterizzato da pavimentazione industriale e basculante in acciaio è dotato di impianto elettrico ed un

rubinetto per l'acqua.

E' presente una bocca di lupo per l'aerazione e l'illuminazione.

Stato dell'immobile: libero

**PREZZO BASE: € 137.059,29 (euro centotrentasettemilacinquantanove/29)** oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO: € 1.500,00

### INVITA

ogni potenziale interessato a iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) ed a presentare offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (ALLEGATO B) e pubblicato on line sulla Piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).**

Il modulo dovrà essere riconsegnato in busta chiusa, nel rispetto delle condizioni di vendita riportate nel presente regolamento, **presso lo studio del Liquidatore, Rag. Anna Maria Baroni, al seguente indirizzo: Foligno, Via Corso Nuovo 2/s**, nel rispetto delle seguenti

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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.**
2. 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 e da deposito per spese pari al 20% del prezzo offerto, salvo integrazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a: CONCORDATO PREVENTIVO N° 13/2014 Tribunale di Spoleto;
3. 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 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, i dati del coniuge;
  - 2) Il prezzo offerto per l'immobile;
  - 3) visura CCIAA e documento di riconoscimento del titolare se ditta individuale o del legale rappresentante nel caso di persona giuridica.

**Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunti eventuali oneri fiscali, come per legge, e il Buyer's Premium, oltre IVA, sul prezzo finale di aggiudicazione (decrescente a scaglioni, come da**

**condizioni di vendita pubblicate on line sulla piattaforma) in favore della Gobid International Auction Group Srl.**

4. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso.
5. **Il giorno 15/07/2022 alle ore 16,00, presso lo studio del Liquidatore, si procederà alla apertura delle buste, alla presenza del Liquidatore stesso e degli offerenti, i quali potranno assistere alle operazioni personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile.**  
Nel caso in cui dovesse pervenire un'unica offerta, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente.
6. Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire più offerte di acquisto, esaurite le operazioni di apertura delle buste, si procederà avanti allo stesso Liquidatore ad una gara sulla base della migliore offerta pervenuta, con rilanci in aumento non inferiori a quelli specificati in riferimento a ciascun lotto, da effettuarsi nell'arco temporale massimo stabilito dal Liquidatore. Pertanto, si procederà ad una gara con i relativi offerenti per il miglioramento delle condizioni proposte, con rilanci minimi riportati sotto ciascun lotto. 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 Liquidatore - risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario, colui che, per primo, in ordine di tempo, avrà provveduto a far recapitare la propria offerta al Liquidatore. A seguito dell'eventuale gara o in mancanza di ulteriori offerte, il Liquidatore redigerà verbale di provvisoria aggiudicazione, nonché tutti i successivi atti di cui alla proposta irrevocabile.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

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. Il termine anzidetto deve considerarsi perentorio e non differibile, pena la perdita del deposito cauzionale e del bonifico versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituito mediante bonifico, senza interessi, l'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium entro 20 giorni lavorativi dal termine dell'asta e saranno immediatamente restituiti gli assegni depositati come cauzione. Sarà invece incassato dalla procedura l'importo versato dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e sarà considerato quale acconto sul prezzo, così come sarà incamerato il bonifico a favore di Gobid International Auction Group Srl 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's Premium da parte della Gobid International Auction Group srl.

Il trasferimento della proprietà avverrà con decreto di trasferimento solo dopo l'integrale pagamento del





prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium. Con il medesimo decreto di trasferimento il Giudice Delegato 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 incombenti (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 della Legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

Il Liquidatore provvederà:

- alla notifica di un estratto del presente avviso 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 (C.P. n. 13/2014), 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 Spoleto ed il Liquidatore 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.

Foligno, 13 maggio 2022

Il Liquidatore  
Rag. Anna Maria Baroni

