



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Fallimento N. 1/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Grotteria

Curatore: Dott. Federico Liti

Il Dott. Federico Liti con studio in Terni – Via del Centenario n. 23, in qualità di curatore del Fallimento N. 1/2022 R.F. Tribunale di Terni, premesso che;

- in data 18/09/2024, è pervenuta alla Curatela un'offerta di acquisto della quota 1/1 dei diritti di piena proprietà dell'immobile rata di terreno sito in Terni strada di Vagoti , distinto al Catasto terreni del suddetto Comune al Fg. 43 part. 661 di proprietà del Fallimento n. 1/2022 R.F. Tribunale di Terni, da parte di un soggetto persona fisica che, per comodità di esposizione, verrà di seguito denominato "Offerente 1";

- Trattasi di terreno intercluso di circa 370 mq complessivi , a cui si può accedere solamente dai fondi confinanti di proprietà di terze persone estranee alla procedura concorsuale;

- che l'offerta di acquisto presentata "dall'Offerente 1" è pari ad Euro 3.000,00 , equivalente al valore di stima indicato dal CTU Geom. Luciano Cianchetta nella propria relazione peritale depositata agli atti della procedura;

- che "l'offerente 1" ha altresì cauzionato la propria offerta consegnando alla curatela un assegno circolare N.T. intestato al Fallimento n. 1/2022 R.F. Tribunale di Terni, di importo uguale ad Euro 600,00 (pari al 20% del prezzo offerto);

- che l'offerta di acquisto presentata è irrevocabile ed ha validità di n. 90 giorni dalla data di invio alla curatela avvenuta il 18/09/2024 ;

- che "l'offerente 1" ha inoltre dichiarato di aver preso visione della perizia di stima redatta dal CTU Geom. Luciano Cianchetta e di accettare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- Lo scrivente ha pertanto immediatamente provveduto al deposito in Tribunale dell'offerta presentata "dall'offerente 1" e così come previsto dall'integrazione del programma di liquidazione depositato in data 05/08/2024, approvato dal G.D. in data 12/08/2024, ha altresì depositato il presente avviso di vendita ponendo come base d'asta l'offerta cauzionata presentata "dall'offerente 1" ;

- in data 08/10/2024, il G.D. del Tribunale di Terni , tenuto conto dell'offerta presentata "dall'offerente 1", con "visto nulla osta" del 08/10/2024 ai sensi degli art. 104 ter L.F. e 41 L.F. ha autorizzato lo scrivente a mettere in vendita il terreno sito in Terni Strada di Vagoti e distinto al catasto terreni del suddetto Comune al fg. 43 part. 661 al prezzo base di Euro 3.001,00 attraverso asta competitiva con le modalità ed i termini indicati nel presente avviso di vendita;

- Saranno pertanto considerate valide solo le ulteriori offerte presentate di importo superiore al prezzo di acquisto di Euro 3.000,00 ;

- Qualora nei termini previsti dal nuovo bando, dovessero essere presentate ulteriori offerte valide per l'acquisto del terreno, oltre a quella già presentata dall'offerente 1, si terrà un'asta competitiva tra gli offerenti partendo dal valore più alto offerto per l'acquisto.

Si rende a tal fine noto che:

-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 curatore presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno altresì essere fornite maggiori informazioni;

- che la presentazione delle offerte nonché lo svolgimento della gara tra gli offerenti debba essere effettuata **con le 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 del 26/02/2015, n. 32)
- visti gli artt. 107 L.F., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-bis 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 1

- Quota 1/1 dei diritti di piena proprietà di rata di terreno sita in Terni strada di Vagoti snc distinta al catasto terreni del Comune di Terni al **Foglio 43, particella n. 661 (ex 147/parte), qualità "Uliveto" di classe 2, superficie mq. 370 (Ha 00.03.70), reddito dominicale Euro 2,01 e reddito agrario Euro 0,96.** Trattasi di un relitto di terreno residuo di un piano di lottizzazione attuato dalla società interessata dalla procedura di fallimento. L'immobile è ubicato in prossimità del quartiere di Gabelletta, posto alla prima pendice dell'abitato di Cesi, in prossimità della linea ferroviaria "centrale umbra", distante circa nove chilometri dal centro della città di Terni. **La rata di terreno risulta essere "interclusa", ovvero senza sbocchi pedonali e carrabili sulla pubblica via, essendo circondata da fondi di altri proprietari estranei alla procedura concorsuale. L'accesso alla rata di terreno è pertanto possibile solo per i confinanti del terreno oggetto di vendita.**

La rata di terreno stretta ed angusta che si estende per circa 370 mq è priva di recinzioni che ne delimitano i confini catastali perimetrali, tranne che per un tratto a sud-est avente una lunghezza di circa 25 metri che la separa dalle confinanti particelle 755 e 718 (recinzione esistente con paletti in ferro e rete metallica). Il CTU Geom. Luciano Cianchetta, alla cui perizia di stima si fa espresso rinvio, dichiara che allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere considerato edificabile ed inoltre, stante il suo posizionamento in prossimità di alcuni fabbricati residenziali può presumibilmente conservare una vocazione ad essere utilizzato come coorte degli stessi immobili limitrofi. All'interno del terreno è stata rilevata la presenza di vegetazione spontanea infestante. È posto a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile e nascosti dalla suddetta vegetazione.

Al fine di garantire la massima trasparenza agli interessati, si rende noto che per il suddetto lotto è già stata presentata un'offerta di acquisto cauzionata pari ad Euro 3.000,00 e che tutti gli interessati potranno, nei termini e nei modi previsti dal presente bando, presentare delle offerte migliorative e quindi di importo più elevato di quella quella già pervenuta alla curatela (pari ad Euro 3.000,00). Alla data prevista per l'apertura delle buste delle offerte presentate, qualora vi siano una o più offerte d'acquisto valide di importo maggiore ad Euro 3.000,00 si terrà apposita asta competitiva tra gli offerenti partendo dal valore dell'offerta più alta e sulla

base dei rilanci previsti dal presente bando. Qualora al contrario non dovessero essere presentate ulteriori offerte di acquisto di importo più elevato rispetto all'offerta già presentata (Euro 3.000,00) l'immobile verrà aggiudicato a favore del primo ed unico offerente denominato "Offerente1". Il trasferimento del bene immobile, una volta eseguito il pagamento integrale del prezzo di acquisto e degli oneri fiscali, avverrà, previa autorizzazione del G.D. per atto notarile redatto dal Notaio Paolo Cirilli di Terni con oneri a carico dell'aggiudicatario

Gli immobili di cui al richiamato Lotto n. 1 sono posti in vendita ad un prezzo base di Euro 3.001,00. Tenuto conto che è già stata presentata un'offerta valida di pari importo, verranno pertanto considerate valide solamente le ulteriori offerte migliorative che presentino un prezzo acquisto superiore ad Euro 3.000,00 Euro.

Il Prezzo di stima del Lotto n. 1 indicato dal CTU Geom. Luciano Cianchetta è di Euro 3.000,00 oltre oneri fiscali.

In caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di : **Euro 500,00**;

A pena di inefficacia il prezzo minimo offerto per il Lotto n. 1 non potrà essere pari o inferiore ad Euro 3.000,00.

L'operazione di cessione dei suddetti immobili è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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 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 10/12/2024**).

Data e luogo della vendita: **11/12/2024 - ore 15;00** presso la **sala aste della società Astegiudiziarie In Linea s.p.a. sita in Terni Strada di Collescipoli n. 17**

Data e luogo di apertura delle eventuali ulteriori offerte: **11/12/2024 - ore 15;00** presso la **sala aste della società Astegiudiziarie In Linea s.p.a. sita in Terni strada di Collescipoli n. 17**.

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.ssa Francesca Grotteria, il nome del Curatore Dott. Federico Liti 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 curatore nel giorno fissato per la vendita, copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenni.

Nell'offerta occorre dichiarare espressamente di aver preso visione della relazione 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 curatore 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 – Fallimento N. 1/2022 – Lotto n. 1”** 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:

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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 26 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a 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). 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: **FALLIMENTO N. 1/2022, IBAN: IT 12 G 05034 14400**

00000006777 con causale **“Fallimento N. 1/2022 R.F. Tribunale Terni Lotto N. 1 – versamento cauzione”**.

Il gestore della vendita telematica indicato dal Giudice Delegato con provvedimento del 08/10/2024 per la presente vendita è **“Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.”**.

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.

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è **www.astetelematiche.it**

L'offerta, sia nel caso di presentazione in forma analogica che telematica (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 dato 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 pari o inferiore ad Euro 3.000,00 a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.) e il termine per il 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 (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 intestato a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 1/2022 – Lotto n. 1" 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 copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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 di autorizzazione 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 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 rilasciata 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**; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal curatore al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico da eseguirsi, nel termine di cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte, sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione ovvero, in caso di offerta presentata su supporto analogico, mediante riconsegna a mani dell'offerente subito dopo la deliberazione finale sulle offerte (con espressa menzione della riconsegna nel verbale della vendita e specifica sottoscrizione per ricevuta da parte dell'interessato) ovvero, in caso di mancata presenza dell'offerente, mediante ritiro dell'assegno in Cancelleria da parte dell'interessato (con redazione, da parte del Cancelliere, del verbale di riconsegna; il curatore provvederà a riconsegnare l'assegno in Cancelleria, al fine di renderlo disponibile per il ritiro da parte dell'interessato, entro cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte).

- Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, co. 3, c.p.c.; se è inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita; 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;**

- **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 ;

- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata ecc.) ovvero, in alternativa, mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 1/2022 R.F.";

- In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza, 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 sarà tenuto al pagamento della differenza;

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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica **www.astetelematiche.it** con invio delle stesse all'indirizzo di posta certificata inizialmente utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

Il Curatore 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 curatore 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.

Nella presente vendita l'offerta, per essere considerata valida, dovrà essere di importo superiore al prezzo di Euro 3.000,00.

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.

All'eventuale gara potranno partecipare, oltre all'offerente 1, 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 curatore.

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.

Le modalità di presentazione dell'offerta telematica e dell'offerta analogica, nonché le tutte le disposizioni inerenti le condizioni della vendita sono espressamente regolamentate nel presente avviso, pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia, alle foto ed ai progetti planimetrici rinvenuti. Nel Portale delle Vendite tramite apposito link è possibile reperire anche il citato Manuale Utente.

Si comunica inoltre che:

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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Luciano Cianchetta (alla cui perizia si fa espresso rinvio), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per l'evizione, le 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle Leggi vigenti, ovvero le spese condominiali non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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) 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 del decreto di trasferimento.

D) 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 a spese dell'acquirente.

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 non si applica la sospensione feriale di cui alla l. 742/69). 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. 1/2022 – Lotto n. 1".

G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare 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. 1/2022 – Lotto n. 1". Ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., qualora sussistano i presupposti, il Giudice

Delegato valuterà l'inserimento in apposito provvedimento della seguente dizione: "rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € da parte di a seguito del contratto di mutuo a rogito del, rep. ..., racc. ..., e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

H) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni (o di altro Notaio del distretto di Terni in caso di indisponibilità del Dr. Paolo Cirilli) , a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e delle imposte necessarie alla cancellazione dei gravami (l'eventuale somma versata in eccesso e non utilizzata per il pagamento degli oneri fiscali di trasferimento e/o per la cancellazione dei gravami verrà restituita all'aggiudicatario , previa rendiconto del curatore ed autorizzazione del G.D.. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio incaricato e a spese dell'aggiudicatario. Le spese inerenti il compenso notarile per l'atto di cessione sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora dovessero emergere cause ostative tecniche (catastali, urbanistiche, planimetriche ecc. al momento non conosciute) si richiederà al G.D. che il trasferimento possa avvenire a mezzo decreto di trasferimento.

Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione previa provvedimento del giudice delegato.

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/>.

Per ogni dettaglio tecnico concernente i Lotti posti in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Luciano Cianchetta specie per la sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, nonché per la presenza di eventuali oneri e pesi, da consultare a onere e cura di ogni offerente anche sui siti internet: www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.terni.it.

E' inoltre possibile richiedere informazioni al curatore, Tel. 0744/304881, e-mail: liti.federico@libero.it e alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni. Eventuale assistenza per le offerte telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. attraverso il proprio sito www.astetelematiche.it (vedasi link assistenza per poi essere ricontattati dal personale addetto)

Terni, 14/10/2024

il Curatore

.....
(Dott. Federico Liti)