

*Disciplinare di vendita*

**Disciplinare per la vendita di bene immobile di proprietà del Fallimento Centralpol S.r.l. (“Fallimento”).**

**PREMESSO CHE**

- a) con sentenza in data 17.06.2019 n. 481/2019, il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento della società Centralpol S.r.l., nominando curatore l'avv. Agostino Pendenza;
- b) il Fallimento è proprietario del terreno agricolo sito in Penna in Teverina (TE), censito al Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina: Foglio 8, Part.IIa 179, Porzione AA Uliveto, classe 1, superficie 70,00 are, reddito dominicale € 37,96 euro, reddito agrario 18,08 euro; Porzione AB Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 49,30 are, reddito dominicale 24,19 euro, reddito agrario 14,00 euro;
- c) in data 17.12.2019 è stato approvato il programma di liquidazione del Fallimento;
- d) in data 25.07.2023 il Giudice Delegato ha autorizzato la presente procedura di vendita ai sensi dell'art. 107, comma I, L.F, al prezzo base di € **27.000,00**;
- e) nel prosieguo del presente documento la definizione di “Offerente” è riferibile a ciascuno dei soggetti che procederanno alla presentazione di offerte vincolanti ed irrevocabili d'acquisto, con il termine “Offerta” deve intendersi l'offerta vincolante ed irrevocabile per almeno 180 giorni solari presentata da ciascun Offerente, con il termine “Aggiudicatario” deve intendersi il soggetto che risulterà scelto per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita;
- f) le prime due procedure di vendita si sono concluse con esito infruttuoso.

\* \* \*

**1. Il Terreno**

- 1.1. Il terreno oggetto di vendita si trova all'interno del territorio del Comune di Penna in Teverina in Provincia di Terni.  
L'area in cui insiste ha connotazione prevalentemente agricola ed è situata a circa 35 km dal capoluogo. Il paese è posto in posizione dominante sulla valle del fiume Tevere ed è caratterizzato da un gradevole centro storico risalente all'epoca medioevale.  
Il terreno si trova all'ingresso del paese lungo la Strada Provinciale n.84. Presenta un andamento scosceso ed è circondato da altri appezzamenti agricoli. Non è interessato da alcun tipo di costruzione (ad eccezione di una baracca metallica per ricovero attrezzi), risulta completamente recintato e coltivato ad uliveto e vigneto.

*Disciplinare di vendita*

L'unità immobiliare risulta di esclusiva proprietà della Centralpol S.r.l. in fallimento, a seguito di atto di fusione con la Centralpol Sicurnet S.r.l., stipulato in data 23 dicembre 2013 dal Notaio Fabiana Togandi Rep.12716/8080, registrato a Terni il 27 giugno 2017 Reg. Gen. N. 6583, Reg. Part. N.4449.

La Centralpol Sicurnet S.r.l aveva acquistato il terreno dalla Società La Piramide di Savoni Massimo & e C. S.a.s. con atto di acquisto a rogito del Notaio Pasqualini Gianluca in data 22 novembre 2010 Rep. N. 58133/13565, registrato a Terni in data 22 dicembre 2010 Reg. Gen. N. 15246 Reg. Part.N.9539.

Come puntualmente indicato nella perizia di stima, a cui si rimanda integralmente per più dettagliate informazioni, dalle risultanze ipotecarie risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Penna in Teverina contro La Piramide di Savoni Massimo & e C. S.a.s., stipulato in data 10 aprile 2001 dal Notaio Luciano Clericò Rep. 117180, registrato a Terni il 12 aprile 2001 Reg.Gen.3286, Reg.Part.2269, la Società "La Piramide di Savoni Massimo e C. S.a.s.", al fine di ottenere il rilascio della concessione di cui alla premessa dell'atto trascrivendo, quale proprietaria del terreno di cui al quadro b, ai sensi della legge regionale n. 31 del 21 ottobre 1997, art. 34, punto 5, con il quale asserva ai soli fini edificatori la cubatura afferente il citato terreno onde consentire la costruzione di un annesso agricolo, come da progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune di Penna in Teverina nella seduta del 1 marzo 2001 verbale n. 53/2.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Penna in Teverina contro La Piramide di Savoni Massimo & e C. S.a.s., stipulato in data 10 aprile 2001 dal Notaio Luciano Clericò Rep. 117180 registrato a Terni il 12 aprile 2001 Reg.Gen.3287, Reg.Part.2270, nel quale la Società si obbliga, al fine di ottenere la concessione, per se e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi della Legge Regionale n.31 del 21/10/1997, art.34, punto 4, a mantenere la destinazione d'uso dell'annesso agricolo per un periodo di venti anni dalla data del 10/04/2001.

Dalle indagini urbanistiche svolte dal Perito incaricato, è risultato che sul Piano Regolatore Generale del Comune di Penna in Teverina risulta quanto segue:

L'area ricade in zona Agricola E come evidenziato nello stralcio della Tav. 12 del P.R.G. Carta degli Indirizzi Programmatici del Piano.

Per maggiori dettagli si rimanda integralmente alla perizia di stima messa a disposizione dei partecipanti alla procedura di vendita (**ALL. 1**).

**2. Qualità degli Offerenti.**

*Disciplinare di vendita*

- 2.1. Possono partecipare alla procedura persone fisiche o giuridiche, italiane o estere, purché in possesso dei seguenti requisiti:
  - 1- Non siano sottoposte a procedure concorsuali, in base alla normativa nazionale di appartenenza, anche se finalizzate alla continuazione dell'attività d'impresa, ovvero nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali procedure;
  - 2- Non si trovino in stato di liquidazione volontaria/amministrativa/giudiziale o di altra procedura equivalente, anche estera, che comporti la cessazione dell'attività;
- 2.2. Non è consentita la presentazione di Offerte per persona da nominare.
- 2.3. Non verranno prese in considerazione Offerte presentate da soggetti che non rispecchino i requisiti di cui ai punti che precedono.
- 2.4. Nel corso della procedura i soggetti interessati dovranno comunque tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

**3. Offerta**

- 3.1. Oggetto dell'Offerta è l'acquisto del terreno nella sua integrità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la formula "*visto e piaciuto*", ancorché l'Offerente non abbia visionato il terreno, come meglio identificato nel presente Disciplinare e nella perizia di stima.
- 3.2. L'Offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà prevedere un prezzo non inferiore al prezzo base di € **17.280,00 (diciassettemiladuecentottanta/00)**.
- 3.3. L'Offerta deve essere presentata, **alternativamente**:
  - a) presso lo studio del Notaio Riccardo Napoli, sito in Roma, Via Fabio Massimo n. 95, **il giorno 15 gennaio 2025 dalle ore 10,00 alle ore 12,00**, salvo diversa comunicazione da parte del Curatore in merito ai termini di presentazione.
  - b) in modalità telematica mediante il portale **www.astetelematiche.it** (di seguito anche "**portale telematico**") seguendo le istruzioni di cui all'allegata informativa (**ALL. 2**), **entro le ore 12,00 del giorno 15 gennaio 2025**, salvo diversa comunicazione da parte del Curatore in merito ai termini di presentazione
- 3.4. Il termine/orario finale di presentazione delle Offerte segrete per l'acquisto del bene è da considerarsi perentorio. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. Nel caso di presentazione di offerta ai sensi dell'art. 3.3. lettera a), faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al curatore o al Notaio incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'Offerta.

*Disciplinare di vendita*

Non saranno in alcun caso prese in considerazione le Offerte pervenute oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spedite prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva e verranno messi a disposizione dell'Offerente per il ritiro.

- 3.5. **Nel caso di presentazione di offerta ai sensi dell'art. 3.3. lettera a),** l'Offerta deve pervenire in un plico che dovrà essere chiuso e sigillato. Sul plico dovrà essere apposta unicamente la dicitura:

*“offerta d'acquisto - Fallimento n. 460/2019 Tribunale di Roma”.*

**Nel caso di presentazione di offerta ai sensi dell'art. 3.3. lettera b),** l'Offerta deve pervenire in modalità telematica seguendo le istruzioni di cui all'ALL. 2.

**In ogni caso,** il plico fisico o telematico, dovrà contenere:

1. L'Offerta irrevocabile per 180 giorni, incondizionata, redatta in forma scritta, in lingua italiana e sottoscritta per esteso ed in modo leggibile dall'Offerente o dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, riportante il corrispettivo offerto, che dovrà essere, **a pena di inammissibilità**, almeno pari a quello base indicato al precedente **punto 3.2.**

Non saranno ritenute valide e saranno, pertanto, escluse le Offerte che prevedano un prezzo inferiore a quello base di cui al **punto 3.2**, ovvero le Offerte sottoposte a termini e/o condizioni e le Offerte non dichiarate irrevocabili per 180 giorni.

Il corrispettivo che verrà offerto è da intendersi al netto delle spese e delle imposte.

L'Offerta dovrà contenere:

- c) l'indicazione dei dati anagrafici e dei recapiti dell'Offerente o della persona fisica suo legale rappresentante, l'indirizzo PEC ove ricevere tutte le comunicazioni e l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare incondizionatamente il presente Disciplinare;
  - d) dichiarazione sottoscritta con la quale si attesti di non trovarsi in nessuna delle condizioni di cui ai punti 1e 2 di cui all'art. 2.1 del presente Disciplinare e di aver preso visione della perizia e del presente Disciplinare, accettandone integralmente il contenuto.
2. Copia del documento d'identità dell'Offerente o del suo legale

*Disciplinare di vendita*

rappresentante.

3. Copia della visura camerale (o documento estero equipollente) con anzianità non superiore a 10 giorni e della delibera che abbia attribuito al soggetto firmatario dell'Offerta il potere necessario a presentare la stessa in nome e per conto dell'Offerente.
4. Il Disciplinare di gara sottoscritto dall'Offerente in ogni pagina in segno di incondizionata accettazione.
5. Una cauzione da versarsi secondo le seguenti modalità:

**Nel caso di presentazione di offerta ai sensi dell'art. 3.3. lettera a),** mediante assegno circolare di importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a:

**Fall.to 460/2019 Centralpol S.r.l.**

**Nel caso di presentazione di offerta ai sensi dell'art. 3.3. lettera b),** mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento **460/2019 Centralpol S.r.l.** di cui alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 10 L 02008 05340 000105688823 – Unicredit S.p.A.**

Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla data di vendita (15 gennaio 2025).**

l'Offerente dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

#### **4. Esame delle Offerte**

Scaduto il termine per la presentazione delle Offerte, il Notaio incaricato, nella data del **16 gennaio 2025 alle ore 12,00**, procederà all'apertura delle Offerte presentate entro il termine essenziale indicato per la presentazione delle Offerte.

A tale attività potranno presenziare, oltre al Curatore ed ai suoi incaricati, anche gli Offerenti personalmente o, in alternativa, tramite procuratore munito di procura notarile.

Non saranno, pertanto, ammessi a partecipare alle operazioni di gara eventuali consulenti degli Offerenti o dei loro procuratori.

### *Disciplinare di vendita*

Gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi al portale del gestore telematico.

#### **4.1. Apertura delle buste**

Il Notaio procederà all'apertura dei plichi contenenti le Offerte pervenute fisicamente e/o mediante modalità telematica ed all'esame del contenuto unitamente al Curatore, ai fini della verifica di completezza e correttezza della documentazione richiesta.

Le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel portale telematico a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Nel caso in cui le attività sopra menzionate avessero esito negativo, il Notaio comunicherà al/agli Offerente/i l'inammissibilità dell'Offerta.

Il Notaio procederà ad individuare l'Offerente che ha offerto il corrispettivo più elevato, sulla base delle Offerte ritenute valide.

Le Offerte riportanti un prezzo inferiore a quello base verranno dichiarate inammissibili.

#### **4.2. Gara tra gli Offerenti ed Aggiudicazione.**

Nel caso di presentazione di unica Offerta valida, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico Offerente.

Nel caso di presentazione di più Offerte valide, si procederà subito alla gara sulla base dell'Offerta più alta e solo tra gli Offerenti presenti, fisicamente o per via telematica.

Se, nonostante la presenza di più Offerte valide, la gara non può aver luogo per assenza di pluralità degli Offerenti, il Notaio inviterà quello presente a rilanciare rispetto alla maggior offerta ricevuta.

Qualora nessun Offerente risulti presente, la gara verrà aggiudicata all'Offerente che ha presentato l'Offerta più alta.

Eventuali Offerenti non presenti non potranno rivendicare alcunché in merito all'espletamento della gara a cui non abbiano partecipato.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di 60 secondi dall'offerta precedente, dovrà prevedere un rilancio non inferiore ad € 2.000,00 (duemila/00).

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto non seguito da

*Disciplinare di vendita*

nuova offerta in rialzo nel predetto termine di 60 secondi.

In caso di parità di valore tra più Offerte, in mancanza di offerte migliorative, la gara verrà aggiudicata all'Offerente che ha presentato l'Offerta per primo in base alle risultanze del Notaio.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio incaricato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato.

Il Notaio redigerà, in ogni caso, la graduatoria delle Offerte.

**5. Esclusione del diritto di prelazione c.a. agraria**

La presente procedura di vendita non è soggetta al diritto di prelazione previsto dall'art. 8 L. 590/1956 e/o dall'art. 7 della L. 817/1971, in forza di quanto previsto dal comma 2 del citato art. 8, L. 590/1956, il quale prevede l'esclusione della prelazione in caso di vendita forzata e/o fallimentare.

**6. Obblighi dell'Aggiudicatario e stipula del contratto di compravendita**

Entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'Aggiudicatario dovrà provvedere, a pena di decadenza, al versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, alle seguenti coordinate:

IBAN IT 10 L 02008 05340 000105688823 – Unicredit S.p.A.

Causale: saldo prezzo acquisto terreno

Nel caso in cui il giorno di scadenza cada in giornata festiva o prefestiva il termine si intenderà prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

Ogni onere, imposta e spesa comunque inerente e/o conseguente alla cessione del terreno, così come quantificati dal Notaio incaricato, è a carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere corrisposti, a pena di decadenza, entro il medesimo termine perentorio di giorni 120 dall'aggiudicazione, secondo le modalità che verranno indicate dal curatore.

Nel caso in cui il giorno di scadenza cada in giornata festiva o prefestiva il termine si intenderà prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

Verificato il corretto pagamento del prezzo e dei relativi oneri/spese/imposte, l'Aggiudicatario verrà chiamato alla stipula del contratto di compravendita, in forma di atto pubblico, a cura del Notaio Riccardo Napoli.

### *Disciplinare di vendita*

In caso di inadempimento agli obblighi relativi al versamento del saldo prezzo e/o relativi oneri, ovvero alla stipula del contratto da parte dell'Aggiudicatario, fermo l'incameramento della cauzione, a titolo di penale, e salvo il diritto della Curatela al risarcimento del maggior danno, verrà chiamato alla sottoscrizione del contratto di compravendita, al prezzo di aggiudicazione, il secondo in graduatoria. In questo caso sarà facoltà del secondo in graduatoria rifiutare la stipula del contratto alle condizioni di aggiudicazione, senza subire l'incameramento della cauzione.

Qualora il soggetto chiamato alla stipula dell'atto di cessione, in luogo dell'Aggiudicatario inadempiente, non dovesse accettare di stipulare il contratto al prezzo di aggiudicazione, verrà invitato a stipulare il contratto di cessione il soggetto classificatosi subito dopo in graduatoria, e così via, sempre al prezzo di aggiudicazione.

#### **7. Cauzione**

Il trattamento della cauzione è regolato come di seguito specificato.

In caso di inadempimento, da parte dell'Aggiudicatario, agli obblighi relativi al versamento del saldo prezzo ovvero degli oneri accessori, o alla stipula del contratto, il deposito cauzionale sarà incamerato dal Fallimento a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, il deposito cauzionale effettuato dal compratore verrà considerato come acconto sul prezzo di vendita.

Il deposito versato da tutti gli altri Offerenti verrà restituito, entro 5 giorni lavorativi, successivamente alla data di stipula del contratto di compravendita.

In caso di partecipazione alla gara per via telematica, il Curatore provvederà a richiedere al G.D. il mandato di pagamento entro 5 giorni lavorativi, successivamente alla data di stipula del contratto di compravendita. La restituzione della cauzione seguirà l'autorizzazione del G.D. al prelievo delle somme dal conto corrente del Fallimento.

Sul deposito cauzionale non maturano interessi.

#### **8. Disposizioni generali**

Il presente Disciplinare non comporta per il Fallimento né per il Curatore alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti degli Offerenti né alcun diritto di costoro a pretendere qualsivoglia prestazione da parte del Fallimento e/o del Curatore. Il Curatore si riserva la facoltà di (i) sospendere, interrompere o modificare i termini, le modalità e le condizioni della procedura di vendita; (ii) integrare e/o modificare le informazioni fornite.

***Disciplinare di vendita***

L'aggiudicazione non comporterà per l'Aggiudicatario alcun diritto, ivi incluso quello al risarcimento di danni, in caso di mancata sottoscrizione del contratto per cause non dipendenti dal Fallimento.

Il presente Disciplinare non costituisce un'offerta al pubblico *ex art. 1336 del Codice Civile*, o una sollecitazione del pubblico risparmio *ex artt. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modificazioni*.

Resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato di sospendere la procedura *ex art. 108 L.F.*

Il trattamento dei dati forniti dagli Offerenti è conforme alle disposizioni del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i., è improntato a liceità, correttezza e riservatezza nella piena tutela dei diritti degli interessati. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto e concorrenziale svolgimento della medesima.

Responsabile del trattamento è l'avv. Agostino Pendenza, a cui è possibile rivolgersi, a mezzo pec, all'indirizzo [f460.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f460.2019roma@pecfallimenti.it).

**9. Varie**

Con riferimento alle informazioni fornite e quelle che verranno messe a disposizione né il Curatore, né il Fallimento, rilasciano alcuna dichiarazione o garanzia implicita o esplicita sulla completezza, correttezza e veridicità di tali informazioni e dati né assumono alcuna responsabilità pre-contrattuale, contrattuale o extracontrattuale in relazione a tali informazioni, alla loro correttezza, veridicità, accuratezza, esattezza e completezza.

Allegati:

1. Perizia estimativa
2. Istruzioni vendita telematica

**Il Curatore**  
**Avv. Agostino Pendenza**

Per incondizionata accettazione del Disciplinare e degli allegati

---

l'Offerente