



Fallimento n. 35/2021 R.F.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita, Avv. Marco De Pascalis, con studio in Terni Viale Cesare Battisti n. 45, nella procedura fallimentare in epigrafe indicata, vista l'ordinanza di vendita delegata del Giudice Delegato del Tribunale di Terni, Dott.ssa Francesca Grotteria in sostituzione del Giudice Delegato titolare, Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli, del 28.02.2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che presso la sala d'aste sita in Terni Strada di Collescipoli, 57, davanti al predetto professionista delegato, il giorno **30.10.2024 ore 13.30**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio - ufficio** sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. -23-25-27. Composto da Catastalmente unico ambiente Negozio al piano terra è stato suddiviso e trasformato in ufficio. Ingresso con sala di attesa e Wc, disimpegno, ripostiglio, 3 locali ufficio ed un locale più ampio sempre uso ufficio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti in gres, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi in legno con tapparelle in pvc. la caldaia a gas è stata smontata come anche i termosifoni. Attualmente la climatizzazione è assolta da pompe di calore invertibili. Locali in stato normale di conservazione in relazione al tempo di realizzazione. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 125 mappale 195 subalterno 3, categoria C/1**, classe 5, superficie catastale mq 110, composto da vani mq 96, posto al piano T, - rendita: 1.125,46. 3. L'immobile risulta attualmente concesso in locazione ad uso commerciale con contratto del 16.09.20219 registrato in data 29.09.2019 al n. 121 serie 3T Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale di Orvieto. Il predetto contratto risulta, quindi, opponibile alla procedura. Secondo quanto accertato dal Perito, Geom. Fabio Ciancuti, tuttavia, il canone di locazione risulta essere inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ex art. 2923 comma 3 c.c.

- **Prezzo Base LOTTO 3: € 50.655,00, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 37.991,25, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 67.540,00;**
- **Luogo presentazione offerte vendita su supporto analogico: Cancelleria Fallimentare Tribunale di Terni;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 29.10.2024 ore 12.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita: 30.10.2024 ore 13.30.**

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **garage-magazzino** sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Garigliano n. snc. Composto da Garage al Piano seminterrato del fabbricato di cui ai lotti 2 e 3, al quale si accede direttamente da via Garigliano

tramite una breve rampa laterale. Il garage è in pessime condizioni, presenti infiltrazioni di acque meteoriche sia dalla parete laterale lato strada sia dal soffitto. Superficie utile di circa mq 320 altezza m 3,45. Originariamente di superficie maggiore è stato frazionato mediante realizzazione di un muro interno, dopo il frazionamento il garage ha unico accesso con porta in metallo a 3 ante. In precedenza era dotato di 2 impianti di aspirazione aria, le canalizzazioni a soffitto sono ancora presenti. L'ultimo tratto in fondo proviene però da altra unità immobiliare di terzi. L'impianto è comunque dismesso, nel quadro elettrico i cavi sono tagliati. L'impianto antincendio è in disuso mancano i naspi degli idranti ecc. Per essere considerato garage il locale deve essere munito di SCIA presentata al Comando dei Vigili del Fuoco, avendo superficie maggiore di mq 300 adeguandosi alla nuova normativa. In alternativa il locale può essere utilizzato come magazzino di materiali non infiammabili nei limiti quantitativi imposti. Presenza di importanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal sovrastante lastrico pavimentato in cemento e dai muri laterali. Stato di conservazione mediocre. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 320. Identificato al catasto fabbricati al **foglio 125 mappale 195 subalterno 29, categoria C/6**, classe 59, superficie catastale mq 320, composto da vani mq 320, posto al piano S1, - rendita: 330,53. L'immobile risulta libero.

- **Prezzo Base LOTTO 4: € 45.562,50, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 34.171,87, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 60.750,00;**
- **Luogo presentazione offerte vendita su supporto analogico: Cancelleria Fallimentare Tribunale di Terni;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 29.10.2024 ore 12.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita: 30.10.2024 ore 13.30.**

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio** sito in Orvieto (Terni) frazione Orvieto Scalo Via Monte Fumaiolo n. 17-19. Composto da Locale uso ufficio con n. 2 ingressi dall'esterno (ex-vetrine). Ingresso con sala di attesa, n. 2 aule, un vano produzione, un vano ufficio e doppio servizio igienico di cui uno per disabili. Alcune separazioni sono realizzate con vetrate in alluminio. Tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Pavimenti parte in laminato e parte in vecchia ceramica, vetrate vetrine in alluminio anodizzato con serranda metallica avvolgibile sull'esterno, infissi in alluminio anodizzato con grata metallica. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Climatizzazione con pompe di calore invertibili (di proprietà del conduttore), immobile in normale stato di manutenzione. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 129. Identificato al catasto fabbricati al **foglio 157 mappale 204 subalterno 79, categoria A/10**, classe 2, superficie catastale mq 129, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 1.820,51. L'immobile risulta attualmente concesso in locazione ad uso commerciale con contratto del 01.06.2019 registrato in data 11.06.2019 al n. 758 serie 3T Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale di Orvieto. Il predetto contratto risulta, quindi, opponibile alla procedura.

- **Prezzo Base LOTTO 5: € 64.731,00, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 48.548,25, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 86.308,00;**
- **Luogo presentazione offerte vendita su supporto analogico: Cancelleria Fallimentare Tribunale di Terni;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 29.10.2024 ore 12.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita: 30.10.2024 ore 13.30.**

LOTTO 7

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **fabbricato ex latteria** sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69, composto da Fabbricato ex latteria, attualmente in stato di abbandono. Al Piano Terra si trovano: locale vendita, n. 2 locali analisi, n. 2 piccoli magazzini, n. 1 ufficio, locale pastorizzazione latte, locale lavorazione prodotti del latte, n. 2 wc, n. 1 ripostiglio e ampio locale; al piano seminterrato al quale si accede sia tramite scala interna che dall'esterno si trovano n. 4 magazzini, c.t. e disimpegno. posto al piano S1-T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 839,5 su 2 piani di cui uno interrato. Identificato in catasto fabbricati:

- **foglio 125 mappale 187 categoria D/7**, - rendita: € 4.908,41;
- **foglio 125 mappale 187 categoria ente urbano**, composto da vani mq 2206;

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **terreno** sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69. Superficie complessiva di circa mq 890. Identificato in catasto terreni:

- **foglio 125 mappale 539 qualità SEMIN ARBOR**, classe 2, superficie catastale mq 490, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 2,91;
- **foglio 125 mappale 340 qualità SEMIN ARBOR**, classe 2, superficie catastale mq 66, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,39;
- **foglio 125 mappale 339 qualità SEMIN ARBOR**, classe 2, superficie catastale mq 334, - reddito agrario: 1,29, - reddito domenicale: 1,98.

- **Prezzo Base LOTTO 7: € 137.340,00, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 103.005,00, OLTRE ONERI FISCALI;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.500,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 183.120,50;**
- **Luogo presentazione offerte vendita su supporto analogico: Cancelleria Fallimentare Tribunale di Terni;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 29.10.2024 ore 12.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita: 30.10.2024 ore 13.30.**

Si rimanda alle perizie di stima redatte dal Geom. Fabio Ciancuti del 07.02.2024, per una più puntuale descrizione degli immobili di cui ai lotti sopra indicati, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché in merito alla destinazione urbanistica dei terreni, oltre alle modalità di determinazione del prezzo di stima e a tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; dette perizie sono consultabili sul PVP, e sul sito del Gestore della Vendita Telematica che è stato individuato nella soc. ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. che si avvale della seguente piattaforma: www.astetelematiche.it.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

L'offerta 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'art. 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. In particolare, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagini, privi di elementi attivi. 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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 12.00 del 29.10.2024, mediante l'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica PEC del Ministero.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**FALL.N. 35/2021 TRIBUNALE DI TERNI**" - IBAN: IT 13 J 07075 14400 000000729764 - BIC: ICRAITRTV0 e sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

N.B. E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate anche in via analogica, entro le ore 12.00 del 29.10.2024, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni come sopra indicato. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice Delegato e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it nell'area "procedure concorsuali").

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA COMUNI AD ENTRAMBE (salvo diversa specificazione)

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 ed il nome del legale rappresentante; quando l'offerente risiede fuori del 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 (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 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. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) a pena di inefficacia; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali che non potrà 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. nel 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 pec utilizzato per trasmettere l'offerta presentata con modalità telematica e per ricevere le comunicazioni; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico sarà sufficiente indicare una e – mail 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 dovrà essere allegata:

- a) la documentazione attestante il versamento della cauzione e della marca da bollo, nel caso di offerta telematica, e segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento; nella busta dell'offerta analogica, oltre alla marca da bollo dovrà allegarsi un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "FALL.N. 35/2021 TRIBUNALE DI TERNI" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- b) Copia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegati le copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica dovrà essere allegata visura camerale aggiornata 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.

Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile; gli avvocati possono anche fare offerte per persone da nominare ex art. 579, co. 3 e 583 c.p.c..

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri. La cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

L'importo della cauzione è pari al **10% del prezzo offerto** (ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del seguente punto P, la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore); 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 (su richiesta del professionista delegato) 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 professionista delegato 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);

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione 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 anche per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato 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; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice Delegato per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare o in alternativa mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili, intestati a "FALL.N. 35/2021 TRIBUNALE DI TERNI".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo con gli oneri fiscali e comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;

- il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

- il professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, verifica la presenza (fisica, per gli offerenti su supporto analogico; mediante accesso all'area riservata del "portale del gestore", per gli offerenti con modalità telematica) degli offerenti e provvede all'esame delle offerte (quelle presentate su supporto analogico, aprendo le buste alla presenza degli offerenti; quelle presentate con modalità telematica, collegandosi al "portale del gestore"), compiendo, ai sensi dell'art. 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull'ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita; il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'art. 14, co. 3, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal giudice o dal professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta; prima di avviare la gara, il professionista delegato provvederà all'abilitazione di coloro che partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del "portale del gestore"; il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; nel corso di tale gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nel termine di 60 secondi) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato sopra; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente partecipante con modalità telematica sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al professionista delegato (che li renderà visibili, in tempo reale, agli offerenti partecipanti con modalità non telematica), e allo stesso modo si procede per ogni determinazione del professionista delegato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta;
- se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di uguale importo e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo prezzo (ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato prima l'offerta). In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Salvo il disposto dell'art. 108 L.F., l'aggiudicazione sarà definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 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, ovvero, in alternativa, tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "FALL.N. 35/2021 TRIBUNALE DI TERNI". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare e a spese dell'aggiudicatario;

si avvisa, inoltre,

- che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato (Geom. Fabio Ciancuti), 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; 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nelle relazioni a firma dell'esperto nominato, Geom. Fabio Ciancuti, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.astegiudiziarie.it.

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza di fallimento) che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- **che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;**

- **che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**

- che qualora gli immobili posti in vendita risultassero realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, Avv. Marco De Pascalis (Tel. 0744/404604);

- che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 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;

Terni, 05.06.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Marco De Pascalis