

PROCEDURA: Fallimento n. 19/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

Curatore fallimentare: Avvocato Maria Grazia Bordoni

Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa Patrizia Cianchini

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cianchini, in qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura fallimentare indicata in epigrafe,

### PREMESSO

**Che** il Tribunale di Terni, ha dichiarato il fallimento n. 19/2022,

**che** con ordinanza di delega emessa in data 28/02/2025 e successiva integrazione il G.D. Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cianchini con studio in Terni largo elia rossi Passavanti 13 quale professionista Delegata alla vendita nel suddetto fallimento, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

### AVVISA

che presso lo studio del Professionista delegato in Terni Largo E. Rossi passavanti 13, davanti al predetto professionista delegato, il **giorno 12.11.2025** ore 11.00, 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 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 21 circa siti in Comune di Narni (TR), in loc. Fabbrucciano e censiti al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 7 particelle 48 - 84 - 85 - 86; al foglio 16 partile 23 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 39 - 48 - 55 - 71 - 72 - 73 - 78. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Quanto alla part.IIa 86 del Fg. 7, già identificata quale

“Fabbricato rurale” all’impianto meccanografico, presenta un fabbricato non accessibile di vetusta edificazione a carico del quale si dichiara la NON conformità edilizia e catastale. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione di parte dei terreni che risultano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura (censiti al C.T. comune di Narni foglio 16 particelle 23-29-31-55-72-73-78).

Ai sensi del vigente PRG del Comune di Narni ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell’allegato CDU. Il valore di stima ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 10.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 5.000,00, e afferenti principalmente alla part.IIa 86 fg. 7.

TERRENI COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
NARNI	7	48	SEMINATIVO	3	1,7790	64,31	64,31	8.000,00	14.232,00
NARNI	7	84	ARB. SEMINATIVO	3	0,5480	19,81	19,81	4.000,00	2.192,00
NARNI	7	85	ARB. SEMINATIVO	3	0,4220	15,26	15,26	4.000,00	1.688,00
NARNI	7	86	PASCOLO ARB.(con fabbr. non identificato)	U	0,1290	2,00	1,00	4.000,00	516,00
NARNI	16	23	SEMINATIVO	4	4,2540	120,84	98,87	11.000,00	46.794,00
NARNI	16	27	INCOLTO	U	0,0830	0,13	0,04	2.000,00	166,00
NARNI	16	28	SEMINATIVO	3	0,0485	1,88	1,63	11.000,00	533,50
NARNI	16		BOSCO	2	0,0975	2,01	0,25	2.000,00	195,00
NARNI	16	29	SEMINATIVO	3	4,3470	168,38	145,93	13.000,00	56.511,00
NARNI	16	30	SEMINATIVO	3	0,3300	12,78	11,08	13.000,00	4.290,00
NARNI	16	31	SEMINATIVO	3	0,6890	24,91	24,91	13.000,00	8.957,00
NARNI	16		ARB.						
NARNI	16	32	SEMINATIVO	3	0,0046	0,18	0,15	13.000,00	59,80
NARNI	16		BOSCO	2	0,1564	3,23	0,40	2.000,00	312,80
NARNI	16	39	SEMINATIVO	3	0,0511	1,98	1,72	3.000,00	153,30
NARNI	16		BOSCO	2	0,0079	0,16	0,02	3.000,00	23,70
NARNI	16	48	PASCOLO CESP.	U	0,2480	0,77	0,13	3.000,00	744,00
NARNI	16	55	BOSCO	2	0,2590	5,35	0,67	2.000,00	518,00
NARNI	16	71	SEMINATIVO	3	1,2460	48,26	41,83	13.000,00	16.198,00

NARNI	16	72	SEMINATIVO ARR.	3	2,8760	103,97	103,97	13.000,00	37.388,00
NARNI	16	73	SEMINATIVO	2	0,6010	32,59	27,94	13.000,00	7.813,00
NARNI	16	78	SEMINATIVO	2	2,4550	133,13	114,11	13.000,00	31.915,00
Totale valore terreni lotto 2 (€)									<b>231.200,10</b>

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 10.000,00 per demolizioni a carico di manufatti/fabbricati di cui alla part.IIa 86, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 5.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

**Prezzo base d'asta del Lotto 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 147.375,00 oltre oneri fiscali**

**Prezzo minimo ex art 571 cpc € 110.531,25 oltre oneri fiscali**

**In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 2.500,00.**

## **LOTTO 5**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 12 circa siti nei Comuni di San Gemini (TR) e Narni (TR), in loc. Valleantica e censiti al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 partile 18 - 19 - 20 - 21 - 66; e al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 10 partila 41. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno pianeggiante, in accorpamenti fondiari di forma regolare e lineare. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari;
- FABBRICATI (riuniti in un complesso di tipologia rurale con manufatti e fabbricati generalmente fatiscenti) identificati al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part.IIa 66 subalterni 23-4-5-6-7. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione dei fabbricati che risultano essere occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura. Quanto ai terreni e fabbricati in comune di San Gemini, ricadono ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività); quanto alla part.IIa 41 del foglio 10 di Narni, ricade ai sensi del vigente PRG

dello stesso Comune in zona E3 (zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale.

Quanto ai fabbricati, per i quali si dichiara la **NON conformità edilizia e catastale**, il valore stimato ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 6.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistica stimate in circa € 10.000,00.

Si precisa che in forza di Decreto n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il **Consorzio di Bonifica Tevere Nera ha provveduto all'esproprio parziale della seguente part.IIa catastale: Foglio 10 (Narni) part.IIa 41 per mq 8 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea ed inoltre Fg. 24 part.IIa 18 (San Gemini) per mq 1725 di occupazione temporanea.**

TERRENI									
COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	18	SEMINATIVO IRR.	U	4,8410	462,53	237,52	18.000,00	87.138,00
SAN GEMINI	24	19	SEMINATIVO IRR.	U	0,8520	60,28	41,80	18.000,00	15.336,00
SAN GEMINI	24	20	SEMINATIVO IRR.	U	0,9730	68,84	47,74	18.000,00	17.514,00
SAN GEMINI	24	21	SEMINATIVO IRR.	U	1,7140	121,27	84,09	18.000,00	30.852,00
SAN GEMINI	24	66	ENTE URBANO		0,3026				0,00
NARNI	10	41	SEMINATIVO IRR.	2	3,6162	317,56	186,80	18.000,00	65.091,00
<b>Totale valore terreni lotto 5 (€)</b>									<b>215.931,00</b>

FABBRICATI												
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT.	VANI	SUP. CAT.	cons. comm.le (mq)	RENDIT A (€)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	66	2	A/3	3	94	4,5		94	267,27	200,00	18.800,00

SAN GEMINI	24	66	4	C/6	4	21		10,5	46,64	200,00	2.100,00
SAN GEMINI	24	66	5	C/2	2	147		157	36,75	250,53	7.350,00
SAN GEMINI	24	66	3	F/3					0	200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	6	F/2					0	200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	7	C/6	4	21		25	10,5	46,64	2.100,00
<b>Totale valore fabbricati lotto 5 (€)</b>											<b>30.350,00</b>

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 6.000,00 per demolizioni a carico di alcuni manufatti di cui alla part.Ila 66, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 10.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

**Prezzo base del Lotto 5, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 156.975,00 oltre oneri fiscali**

**Prezzo minimo ex art 571 cpc € 117.731,25 oltre oneri fiscali**

**In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 2.500,00.**

Gli immobili di cui ai lotti 1-2-5, attualmente occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura, saranno consegnati dal curatore all'acquirente liberi da persone e cose, a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'ordine di liberazione emesso contestualmente alla presente ordinanza.

La maggior parte degli immobili di cui sopra non sono facilmente raggiungibili a causa di una forte vegetazione. Gli stessi però potranno essere visitati con sistemi di geolocalizzazione tipo Formaps (<https://www.formaps.it>)

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal Dott. Agr. Luigi Menaguale per una puntuale e precisa

descrizione dei compendi immobiliari, 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](http://www.astetelematiche.it).

**Si segnala la presenza su alcune particelle di una servitù di metanodotto a favore di SNAM e una servitù di acquedotto a favore dell'ente autonomo Bonifica e irrigazione del Comune di Arezzo meglio specificate nella perizia di stima. Tali gravami non potranno essere cancellati**

**Sulle particelle del CT Narni Foglio 7 particelle n. 39-48-55-84-85-86-88 e Foglio 16 particelle n.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-24-25-27-28-29-30-31-32-35-39-48-55-71-72-73-74-75-76-78-87-103 è trascritto un contratto preliminare di compravendita contro la società fallita stipulato nel 2011 che non potrà essere cancellato ( vedasi perizia di stima pag. 23)**

**Per quanto riguarda il lotto 5 si evidenzia che a seguito delle recenti piogge l'immobile si è reso inagibile e pertanto è stato liberato da persone e cose e versa pertanto in stato di quasi abbandono ( vedasi perizia integrativa dell'Ing. Ciliani Marco del 08/9/2025)**

\*\*\*\*\*

#### **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.aste.giudiziarie.it](http://www.aste.giudiziarie.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 IRREVOCABILI. 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 11/11/2025**, 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: "**FALLIMENTO RGN 19/2022-TRIBUNALE DI TERNI - IBAN: IT84A0707514403000000739716**" 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 11/11/2025**, 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](http://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 "FALLIMENTO RGN 19/2022-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 minorenni, dovranno essere allegate 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 dovranno essere allegate copia del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano 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 FALLIMENTO RGN 19/2022-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 "FALLIMENTO RGN 19/2022-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 Dott. Agr. Luigi Menaguale, 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, Dott. Agr. Luigi Menaguale, 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](http://www.tribunale.terni.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://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 presenti in questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, Dott.ssa Patrizia Cianchini (Tel. 0744/403728);
- 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, 12.08.2025

Il professionista delegato