

Tribunale di Terni
Liquidazione Controllata del Sovraindebitato n. 10/2023 RG

Giudice delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli
Liquidatore: Dott.ssa Elisa Pettirosi

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premesse che

- il Tribunale di Terni, con sentenza in data 18 ottobre 2023, ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata n. 10/2023 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **29/04/2026 alle ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

IN COMUNE DI SPOLETO (PG)

LOTTO N. 1

RAMO D'AZIENDA: denominato "LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE", della società "FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE", (C.F. 01532110556), con sede in Terni, via del Commercio, n. 22 e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Stabilimento destinato a confezionamento uova sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Stabilimento industriale adibito a lavorazione e stoccaggio uova ubicato nel Comune di Spoleto località San Giovanni di Baiano con annessa area pertinenziale, adibita a movimentazione e carico merci, e terreni adiacenti. È costituito da un piano interrato dove sono ubicate le celle frigorifere ed un piano soprastante adibito a lavorazione e confezionamento ed in parte ad uffici. La costruzione forma un unico corpo di fabbrica con l'altro stabilimento adibito a pastorizzazione e appartenente ad altra proprietà. La suddivisione risulta individuabile nella planimetria catastale con linee virtuali senza soluzione di continuità con l'altra proprietà. Posto al piano S1, T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 10.675.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 142 Mappale 1093**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 31.114,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 1209**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 12.419,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 1204**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 17.251,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 5081**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 47, Rendita Catastale Euro 37,18. (A)

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

- **Foglio 142 Mappale 5080**, seminativo arbor, Classe 2, superficie ha 02.54.59, Reddito Dominicale € 144,63, Reddito Agrario € 124,91; (A)
- **Foglio 145 Mappale 602**, seminativo, Classe 3, superficie are 03.40, Reddito Dominicale € 1,40, Reddito Agrario € 1,58; (A)
- **Foglio 145 Mappale 342**, seminativo arbor, Classe 3, superficie ha 01.50.85, Reddito Dominicale € 62,33, Reddito Agrario € 66,22; (A)
- **Foglio 145 Mappale 343**, seminativo arbor, Classe 3, superficie are 10.45, Reddito Dominicale € 4,32, Reddito Agrario € 4,59; (A)
- **Foglio 145 Mappale 116, AA**, seminativo arbor, Classe 2, superficie are 50.71, Reddito Dominicale € 27,08, Reddito Agrario € 24,88; (A)
- **Foglio 145 Mappale 116, AB**, pascolo arbor, Classe 2, superficie are 01.49, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,06; (A)
- **Foglio 145 Mappale 130, AA**, pascolo arbor, Classe 1, superficie are 04.47, Reddito Dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,21; (A)
- **Foglio 145 Mappale 130, AB**, bosco alto, Classe 2, superficie are 08.83, Reddito Dominicale € 2,05, Reddito Agrario € 0,09; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1093**, ente urbano, are 66.26; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1209**, ente urbano, are 39.44; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1204**, ente urbano, are 26.81; (A)
- **Foglio 142 Mappale 5081**, ente urbano, are 02.30; (A)

BENI MOBILI

- Attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività dell'impianto di confezionamento, che attualmente formano oggetto dell'affitto del ramo d'azienda "Lavorazione e Trasformazione prodotti agricoli" stipulato in data 11.08.2023, salvo che non siano di proprietà di terzi.

PERSONALE DIPENDENTE

Formano oggetto del presente Lotto, i contratti di lavoro dipendente trasferiti in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda, pari attualmente a n. 22 unità.

Con l'azienda saranno trasferiti i n. 22 contratti di lavoro dipendente, e comunque tutti i contratti di lavoro dipendente in esecuzione alla data dell'atto di cessione dell'azienda stessa, e dal prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 214 CCII, sarà detratto il relativo TFR maturato dai dipendenti ante procedura.

Il saldo del TFR sarà oggetto di ricognizione successivamente all'aggiudicazione ed in prossimità della data dell'atto di cessione di azienda al fine di determinare l'esatta somma che sarà detratta dal prezzo di aggiudicazione.

Consultazioni sindacali: appena dopo l'aggiudicazione, e comunque prima dell'atto di cessione dell'azienda, dovranno essere aperte le consultazioni sindacali, alla presenza del liquidatore e dell'aggiudicatario, con le relative rappresentanze di tutti i dipendenti. Si precisa che tutti i contratti di lavoro dipendente saranno trasferiti con l'azienda e che gli stessi non potranno essere oggetto di modifica.

* * *

Confini: si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente occupato in forza di contratto di affitto di azienda, opponibile alla procedura, con durata di n. 5 anni e canone annuo pari ad euro 102.00,00, stipulato in data 11.08.2023 e addendum in data 12.06.2024.

All'affittuaria è stato riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita. Tale Diritto di Prelazione potrà essere esercitato dall'Affittuaria con la seguente modalità: esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'Azienda, anche a seguito delle procedure competitive che saranno indette, il Liquidatore Giudiziale, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo a mezzo PEC all'Affittuaria, la quale potrà esercitare il Diritto di Prelazione, acquistando alle medesime condizioni offerte dall'eventuale aggiudicatario e manifestando la propria volontà entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo PEC.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "Zona D3" destinata alla piccola industria, artigianale, commerciale o direzionale.

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parti integranti del presente avviso.

Prezzo base: € 2.001.363,00,

Prezzo minimo: € 1.501.022,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

IN COMUNE DI SPOLETO (PG)

LOTTO N. 4

Piena e perfetta proprietà del complesso immobiliare, adibito ad agriturismo, ubicato nella frazione San Giovanni di Baiano - Fraz. Rubbiano, e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: piano interrato con accesso dalla cucina attraverso scala interna; Piano terra formato da portico ad L da cui si accede al salone doppio di ristorazione ed una scala centrale di accesso al piano superiore, saletta ufficio, bagno con antibagno per donne ed uomini con accesso dal salone, bagno con antibagno e wc per uomini e donne e spogliatoio per piscina con accesso dal portico esterno, ingresso, cucina ampia con accesso anche dal lato esterno, ripostiglio con accesso dal lato esterno; Piano Primo formato da veranda panoramica, corridoio centrale, 4 camere tutte con bagno interno, terrazzo. Posto al piano S1, T,1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 632,45.
- B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: Piano terra con due appartamenti trilocali, Piano primo con due appartamenti trilocali, Piano secondo con un appartamento trilocale ed uno bilocale e terrazzo. Posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 570.
- C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Superficie complessiva di circa metri quadri 254.691.
- D) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato rurale (stalla) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da Fabbricato rurale destinato a stalla posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 210.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 160 Mappale 39**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 9.488,00. **(A)**
- **Foglio 160 Mappale 40 subalterno 5**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 7.300,00. **(B)**
- **Foglio 160 Mappale 94**, Categoria: Fabbricato rurale. *Tuttavia, il bene censito come fabbricato rurale*

non è più presente sulla particella. Di fatto, dunque, l'area costituisce la corte del fabbricato con la particella 40. (B)

- **Foglio 160 Mappale 37 subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 204, Rendita Catastale Euro 368,75. (D)

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

- **Foglio 160 Mappale 39**, ente urbano, are 32.99; (A)
- **Foglio 160 Mappale 40**, ente urbano, are 02.10; (B)
- **Foglio 160 Mappale 94**, ente urbano, are 07.40; (B)
- **Foglio 160 Mappale 33**, bosco alto, Classe 2, superficie ha 09.70.60, Reddito Dominicale € 141,36, Reddito Agrario € 10,03; (C)
- **Foglio 160 Mappale 38, AA**, vigneto, Classe 2, superficie are 00.90, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,37; (C)
- **Foglio 160 Mappale 38, AB**, seminativo, Classe 3, superficie are 02.00, Reddito Dominicale € 0,78, Reddito Agrario € 0,93; (C)
- **Foglio 160 Mappale 41**, fu d accert, are 00.10; (C)
- **Foglio 160 Mappale 42**, fu d accert, are 01.10; (C)
- **Foglio 160 Mappale 256**, sem irr arb, Classe 2, superficie are 90.51, Reddito Dominicale € 42,72, Reddito Agrario € 49,08; (C)
- **Foglio 160 Mappale 44**, oliveto, Classe 1, superficie are 45.70, Reddito Dominicale € 29,95, Reddito Agrario € 11,80; (C)
- **Foglio 160 Mappale 43**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 06.90, Reddito Dominicale € 0,67, Reddito Agrario € 0,11; (C)
- **Foglio 160 Mappale 52**, seminativo, Classe 5, superficie are 53.60, Reddito Dominicale € 11,71, Reddito Agrario € 19,38; (C)
- **Foglio 160 Mappale 53**, bosco alto, Classe 2, superficie are 20.00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,2,91; (C)
- **Foglio 160 Mappale 54**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 08.50, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,13; (C)
- **Foglio 160 Mappale 55, AA**, seminativo, Classe 3, superficie are 41.03, Reddito Dominicale € 15,94, Reddito Agrario € 19,07; (C)
- **Foglio 160 Mappale 55, AB**, oliveto, Classe 2, superficie are 90.07, Reddito Dominicale € 19,07, Reddito Agrario € 18,61; (C)
- **Foglio 160 Mappale 58**, seminativo arb., Classe 5, superficie are 45.10, Reddito Dominicale € 12,04, Reddito Agrario € 15,14; (C)
- **Foglio 160 Mappale 59, AA**, seminativo, Classe 3, superficie ha 01.77.23, Reddito Dominicale € 68,83, Reddito Agrario € 82,38; (C)
- **Foglio 160 Mappale 59, AB**, oliveto, Classe 1, superficie are 50.07, Reddito Dominicale € 82,38, Reddito Agrario € 12,93; (C)
- **Foglio 160 Mappale 63, AA**, bosco ceduo, Classe 4, superficie are 23.43, Reddito Dominicale € 2,16, Reddito Agrario € 0,12; (C)
- **Foglio 160 Mappale 63, AB**, pascolo, Classe 2, superficie are 00.07, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01; (C)
- **Foglio 160 Mappale 64**, seminativo, Classe 2, superficie are 24.80, Reddito Dominicale € 8,42, Reddito Agrario € 8,97; (C)
- **Foglio 160 Mappale 65**, seminativo irr., Classe 2, superficie are 33.40, Reddito Dominicale € 23,06,

- Reddito Agrario € 18,97; (C)
- **Foglio 160 Mappale 66**, seminativo arb., Classe 4, superficie are 76.90, Reddito Dominicale € 24,27, Reddito Agrario € 29,79; (C)
- **Foglio 160 Mappale 67**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 19.80, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,31; (C)
- **Foglio 160 Mappale 68**, seminativo arb., Classe 4, superficie are 77.10, Reddito Dominicale € 24,33, Reddito Agrario € 29,86; (C)
- **Foglio 160 Mappale 69, AA**, seminativo, Classe 3, superficie are 11.16, Reddito Dominicale € 4,33, Reddito Agrario € 5,19; (C)
- **Foglio 160 Mappale 69, AB**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 06.84, Reddito Dominicale € 0,66, Reddito Agrario € 0,11; (C)
- **Foglio 160 Mappale 70, AA**, bosco misto, Classe 2, superficie are 32.88, Reddito Dominicale € 2,23, Reddito Agrario € 0,51; (C)
- **Foglio 160 Mappale 70, AB**, pascolo, Classe 2, superficie are 00.52, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02; (C)
- **Foglio 160 Mappale 60**, oliveto, Classe 1, superficie are 11.00, Reddito Dominicale € 7,21, Reddito Agrario € 2,84; (C)
- **Foglio 160 Mappale 62**, oliveto, Classe 2, superficie are 11.50, Reddito Dominicale € 5,02, Reddito Agrario € 2,38; (C)
- **Foglio 160 Mappale 98**, oliveto, Classe 2, superficie are 10.40, Reddito Dominicale € 4,54, Reddito Agrario € 2,15; (C)
- **Foglio 160 Mappale 99**, oliveto, Classe 1, superficie are 10.00, Reddito Dominicale € 6,55, Reddito Agrario € 2,58; (C)
- **Foglio 174 Mappale 39**, oliveto, Classe 1, superficie are 96.20, Reddito Dominicale € 67,07, Reddito Agrario € 24,84; (C)
- **Foglio 174 Mappale 58**, seminativo, Classe 5, superficie are 52.50, Reddito Dominicale € 11,47, Reddito Agrario € 18,98; (C)
- **Foglio 174 Mappale 67**, seminativo arb, Classe 4, superficie are 77.00, Reddito Dominicale € 24,30, Reddito Agrario € 29,83; (C)
- **Foglio 174 Mappale 71, AA**, bosco ceduo, Classe 4, superficie are 19.66, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 0,30; (C)
- **Foglio 174 Mappale 71, AB**, pascolo arb, Classe 2, superficie are 06.54, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,27; (C)
- **Foglio 174 Mappale 72**, oliveto, Classe 3, superficie are 28.50, Reddito Dominicale € 7,61, Reddito Agrario € 2,21; (C)
- **Foglio 174 Mappale 82**, oliveto, Classe 2, superficie are 51.90, Reddito Dominicale € 22,68, Reddito Agrario € 10,72; (C)
- **Foglio 174 Mappale 110**, oliveto, Classe 1, superficie are 00.60, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,15; (C)
- **Foglio 174 Mappale 542**, oliveto, Classe 2, superficie are 03.80, Reddito Dominicale € 1,56, Reddito Agrario € 0,79; (C)
- **Foglio 160 Mappale 93**, bosco alto, Classe 2, superficie ha 01.00.00, Reddito Dominicale € 14,56, Reddito Agrario € 1,03; (C)
- **Foglio 161 Mappale 75**, bosco misto, Classe 1, superficie ha 01.57.00, Reddito Dominicale € 12,96, Reddito Agrario € 3,24; (C)

BENI MOBILI

- Mobili, arredi ed attrezzature presenti all'interno dell'immobile adibito ad agriturismo ed all'interno della dependance di quest'ultimo; Il dettaglio degli stessi è allegato al verbale di inventario in data 17.01.2024 ed incluso tra gli allegati al presente avviso.



* * *



Confini: *si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.*

Disponibilità del bene: *il compendio risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose.*

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "Zona agricola E"

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 859.923,00

Prezzo minimo: € 644.943,00

Caucione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: *la vendita è esente Iva, salvo opzione di imponibilità.*

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"

è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti del termine massimo indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, 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**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RGLC N. 10/2023 TERNI LOTTO N.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 29/04/2026 al 06/05/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato** procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RGLC N. 10/2023 TERNI LOTTO N.____, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec trlc102023@procedurepec.com le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta** spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario nei Distretti Notarili di Terni o di Spoleto.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile saranno invece a carico della procedura.

Documentazione necessaria per la stipula dei contratti di cessione d'azienda:

- DURC regolare in vigenza;
- Autocertificazione antimafia del titolare o del legale rappresentante;
- Certificazione dei carichi pendenti dei componenti dell'organo amministrativo dei componenti dell'organo di controllo, se nominato.

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- per estratto, sui giornali Il Messaggero Nazionale.
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 19/01/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.