

1

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

FALLIMENTO 29/2017

CURATORI DOTT. FERNANDO CALDIERO E PROF. AVV. MICHELE CASTELLANO

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

E

TRIBUNALE DI TERNI

FALLIMENTO 15/2017

CURATORE DOTT. MARCO BARTOLINI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LUCIANA NICOLI'

## AVVISO DI VENDITA CON ASTA ASINCRONA

La curatela del Fallimento n. 29/2017 del Tribunale di Castrovillari, in persona dei curatori dott. Fernando Caldiero e prof. Michele Castellano e la curatela del fallimento n. 15/2017 del Tribunale di Terni, in persona del curatore dott. Marco Bartolini,

### PREMESSO

- Che la curatela del fallimento n. 29/2017 del Tribunale di Castrovillari e la curatela del fallimento n. 15/2017 del Tribunale di Terni sono titolari, in parti uguali e pro indiviso, dei diritti di piena ed esclusiva proprietà sui beni immobili di seguito meglio descritti;

**OPIFICIO INDUSTRIALE CON IMPIANTI E ATTREZZATURE.** Comune di Cisterna di Latina (LT), via Grotte di Nottola 15. Quota 1/1 piena proprietà. Censito in catasto come:

Appartamento (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 – Subalterni 2 e 3 – A/3;

Capannone (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 - Subalterno 5 – D/1;

Area urbana (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 – Subalterno 7 – F/1;

Terreno (NCT): Foglio 123 – Particelle 66 e 77.

**OPIFICIO INDUSTRIALE CON IMPIANTI E ATTREZZATURE.** Comune di Spoleto (PG), località San Giovanni Baiano, via Curiel 29. Quota 1/1 proprietà superficaria. Censito in catasto come:

Collabente (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 6 – F/2;

Ufficio (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 7 – B/4;

Appartamento (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 8 – A/3;

Capannone (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 9 – D/7.

**COMPLESSO DIREZIONALE CON MAGAZZINI E ARREDI.** Comune di Terni (TR), località Sabbioni, via del Commercio 22. Quota 1/1 piena proprietà. Censito in catasto come:

Capannone (NCEU): Foglio 101 – Particella 256 – Subalterno 2 – D/8.

- rilevato che nei programmi di liquidazione approvati nell'ambito delle rispettive procedure, a norma dell'art. 104-ter l.f., è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dalla curatela fallimentare secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, co. 1°, l.f.; in particolare, nei programmi di liquidazione approvati nell'ambito delle

- rispettive procedure, la curatela del fallimento n.15/2017 del Tribunale di Terni e la curatela del fallimento n.29/2017 del Tribunale di Castrovillari, al fine di massimizzare la procedura competitiva di vendita nell'interesse delle rispettive masse dei creditori, hanno previsto espressamente di procedere alla vendita dei diritti di proprietà di rispettiva spettanza attraverso la predisposizione di un unico avviso di vendita, così da porre in vendita i diritti di proprietà pari all'intero;
- viste le stime dei cespiti effettuate dai consulenti all'uopo nominati ai sensi dell'art. 87 l.f.;
  - vista la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
  - visti i provvedimenti di autorizzazione all'avvio delle operazioni di vendita emessi dai rispettivi G.D. dei due fallimenti

**P.Q.M.**

visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490 e 567 ss. c.p.c.

## **AVVISANO**

che il giorno **30 Novembre 2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**, si terrà la vendita telematica con modalità asincrona sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), alle infradescritte condizioni, dei seguenti beni:

**LOTTO 1 - ASTA 6372:** OPIFICIO INDUSTRIALE CON IMPIANTI E ATTREZZATURE. Comune di Cisterna di Latina (LT), via Grotte di Nottola 15. Quota 1/1 piena proprietà. Censito in catasto come:  
Appartamento (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 – Subalterni 2 e 3 – A/3;  
Capannone (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 - Subalterno 5 – D/1;  
Area urbana (NCEU): Foglio 123 – Particella 199 – Subalterno 7 – F/1;  
Terreno (NCT): Foglio 123 – Particelle 66 e 77.

Valore immobile: € 434.438,00;

Valore impianti e attrezzature: € 32.253,00;

**Prezzo base d'asta complessivo del LOTTO 1 pari ad € 466.691,00.**

**LOTTO 2 - ASTA 6373:** OPIFICIO INDUSTRIALE CON IMPIANTI E ATTREZZATURE. Comune di Spoleto (PG), località San Giovanni Baiano, via Curiel 29. Quota 1/1 proprietà superficiaria. Censito in catasto come:  
Collabente (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 6 – F/2;  
Ufficio (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 7 – B/4;  
Appartamento (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 8 – A/3;  
Capannone (NCEU): Foglio 173 – Particella 76 – Subalterno 9 – D/7:

Valore immobile: € 136.216,00;

Valore impianti e attrezzature: € 46.116,00;

**Prezzo base d'asta complessivo del LOTTO 2 pari ad € 182.332,00.**

**LOTTO 3 - ASTA 6374:** COMPLESSO DIREZIONALE CON MAGAZZINI E ARREDI. Comune di Terni (TR), località Sabbioni, via del Commercio 22. Quota 1/1 piena proprietà. Censito in catasto come:  
Capannone (NCEU): Foglio 101 – Particella 256 – Subalterno 2 – D/8.

Valore immobile: € 560.091,00;

Valore arredi: € 15.922,00;

**Prezzo base d'asta complessivo del LOTTO 3 pari ad € 576.013,00.**

*Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alle relative perizie di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.*

## Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

### OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro e non oltre le ore **13:00 del giorno 29/11/2021** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

**Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) o del pagamento mediante carta di credito con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del solo **FALLIMENTO n. 15/2017** (IBAN: IT42G0707514400000000712730) con la seguente causale: **numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta;**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (**Tribunale di Terni**)

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (**FALLIMENTO n. 15/2017**)

Handwritten signature and initials on the right margin of the page.

- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile;**

- l'indicazione del termine di pagamento, del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuati per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. 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.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it)

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

Sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La curatela del fallimento n.15/2017 del Tribunale di Terni e la curatela del fallimento n.29/2017 del Tribunale di Castrovillari, in nome e per conto del Gestore della vendita [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: i) verificano le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; ii) verificano l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; iii) procedono conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it)

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il gestore della vendita telematica [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolge sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) il **giorno 30/11/2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** e avrà una durata di due ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 5.000,00 per ogni lotto.

**Per quanto concerne LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3 il valore di ogni rilancio si intende proporzionalmente imputato sia ai beni mobili che ai beni immobili.**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **15 (quindici) minuti**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alle procedure concorsuali, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver**

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

trasmesse per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.relaestatedicount.it](http://www.relaestatedicount.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

L'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione di vendita da parte della curatela ex art. 107 L.F. e decorsi i 10 giorni di cui all'art. 108 senza che venga disposta la sospensione della vendita dal G.D. o dalla curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative.

**Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

1. **Pagamenti** – Il pagamento del saldo prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario da corrispondersi con le seguenti modalità:

- i) 50% del saldo prezzo dovuto mediante bonifico bancario da effettuarsi su conto corrente della Curatela del Fallimento n° 29/2017 le cui coordinate saranno comunicate dalla curatela fallimentare a mezzo pec/raccomandata;
- ii) 50% del saldo prezzo dovuto mediante bonifico bancario da effettuarsi su conto corrente della Curatela del Fallimento n° 15/2017 le cui coordinate saranno comunicate dal curatela fallimentare a mezzo pec/raccomandata.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'importo sarà comunicato dalle curatele fallimentari a mezzo PEC o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dalle curatele fallimentari al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Neprix s.r.l. (già IT Auction s.r.l.) dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Neprix s.r.l., entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.

Il compenso spettante ad ITA per la quota del prezzo di aggiudicazione relativa ai beni IMMOBILI è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso ITA (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a ITA sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione:

Scaglione	Compenso ITA (oltre IVA di legge) sul valore di aggiudicazione dei beni IMMOBILI
Oltre € 700.001,00	1,5%
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2%
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5%
Fino a € 150.000,00	3% con un minimo di € 1.000,00

Il compenso spettante ad ITA per la quota del prezzo di aggiudicazione relativa ai beni MOBILI contenuti all'interno dei beni immobili oggetto di vendita è costituito da una commissione fissa calcolata sul valore di aggiudicazione come indicato nella seguente tabella:

Compenso ITA (oltre IVA di legge) sul valore di aggiudicazione dei beni MOBILI
10%

iii) **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio che sarà scelto dalle curatele fallimentari

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., i Giudici Delegati possono, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

iv) **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente le procedure dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

v) **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

vi) **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese delle procedure

fallimentari unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento. I Giudici delegati procederanno a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 prima del rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali.

vii) **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalle procedure concorsuali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA. È esclusa qualsiasi responsabilità per Neprix s.r.l., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Si fa presente la sussistenza di procedure esecutive immobiliari pendenti sui beni oggetto del presente Avviso di vendita, con accettazione dell'aggiudicatario dell'alea conseguente alle scelte ed ai provvedimenti che saranno emessi dal Giudice dell'Esecuzione, e con esonero da parte dell'aggiudicatario del Fallimento da qualunque responsabilità al riguardo.

**Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili sono poste a carico dell'aggiudicatario, le spese di trascrizione e di volturazione rimangono a carico delle procedure fallimentari. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

viii) **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

ix) **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dalle curatele fallimentari a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dalle curatele fallimentari al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare alle curatele fallimentari, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata alle curatele fallimentari l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata alle curatele fallimentari anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

x) **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dalle curatele fallimentari. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.F

xi) **Consegna** - L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile ai fallimenti, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese delle procedure fallimentari e appena eseguito l'ordine sarà consegnato dalle curatele fallimentari all'acquirente libero da persone o cose.

L'esecuzione del titolo avverrà a cura delle curatele fallimentari nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente. Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

xii) **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

### **Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione **"visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile"** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Gli organi delle procedure si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalle procedure, dai suoi organi e segnatamente dai curatori fallimentari, che dalla Neprix s.r.l..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti alla società Neprix s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo [immobili@realestatediscount.com](mailto:immobili@realestatediscount.com) e ai curatori fallimentari.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Neprix s.r.l. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail [immobili@realestatediscount.com](mailto:immobili@realestatediscount.com). Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Neprix srl o le procedure faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Cetraro - Orvieto, 13.10.2021

i Curatori del fallimento 29/2017 Tribunale di 

Dr. Fernando Caldiero e Prof. Avv. Michele Castellano

  
i Curatore del fallimento 15/2017 Tribunale di Terni di 

Dr. Marco Bartolini

