



TRIBUNALE DI RIETI

FALLIMENTO N. 3/2005

Giudice: Colonnello Roberto

Curatore: Avv. Anna Maria Barbante

Pec della procedura: fall.3.2005.rieti@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1 esperimento di vendita

Il sottoscritto Curatore Avv. Anna Maria Barbante, con studio in Rieti, Via Potenziani n. 10, nominato Curatore del fallimento n. 3/2005 “IL CASARO S.R.L.” in data 6 giugno 2023, vista la relazione del perito stimatore immobiliare Ing. Alessandro Boncompagni datata 1 dicembre 2025 e la relativa integrazione datata 11 marzo 2026, vista la documentazione ipocatastale dallo stesso allegata, visto il programma di liquidazione depositato dal Dott. Enrico Maria Ubertini in data 6 aprile 2023, nonché l’autorizzazione del G.D. a procedere alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona datata 23 giugno 2026,

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1, con il Gestore della vendita EDICOM FINANCE SRI e tramite il suo portale WWW.GARAVIRTUALE.IT **il giorno 20/01/2027 ore 9:30**, avrà inizio con l’esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Corpo n.1 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.1)

Capannone adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, dotato di celle frigorifere, il quale, per una consistenza superficiale lorda distribuita al solo Piano Terra pari a circa metri quadrati 1.800,00, risulta costruito per mezzo di una struttura portante in elementi verticali in acciaio di altezza mediamente pari a m.l. 5,00.

Parte della copertura degli ambienti lavorativi risulta inoltre costituita da verosimili lastre in matrice di amianto.

Corpo n.2 (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterni nn.2 e 3)

Immobile adibito alla casa del custode, lo stesso risulta composto da un piano seminterrato destinato ad un Ambiente magazzino di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 120,00 e da un soprastante Piano Terra destinato alla civile abitazione anch'esso di consistenza superficiale lorda pari a circa metri quadrati 120,00.

Corpo n.3 (in corso di realizzazione e, pertanto, non ancora accatastato)

Capannone al grezzo, in corso di realizzazione, senza ripartizioni interne e/o tamponature esterne articolato su un Piano Terra di altezza pari a circa metri lineari 6,00 e consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 985,00 ed un Piano Seminterrato di pari superficie calpestabile ed altezza.

Il complesso immobiliare risulta altresì dotato di circostante corte esterna di pertinenza esclusiva (Foglio n.24, Sezione Vazia, Particella n.208, Subalterno n.4) di superficie complessiva, accessibile attraverso l'accesso carrabile posto sulla Via della Genetica, di circa metri quadrati 5.030,00; lo stesso compendio presenta, tra coperto e scoperto, una consistenza superficiale complessiva pari a circa metri quadrati 7.950,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

PREZZO BASE D'ASTA del lotto unico: € 600.000,00 (Euro seicentomila) oltre IVA, ove dovuta, come per legge, trattandosi di trasferimento di bene strumentale e relative pertinenze;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

CAUZIONE: € 60.000,00 (euro sessantamila).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nella relazione integrativa redatte dall'Ing. Alessandro Boncompagni, alle quali si fa rinvio per tutto quanto qui non riportato, pubblicate sul sito: <https://pvp.giustizia.it>

DISCIPLINARE VENDITA COMPETITIVA

1. Modalità di Presentazione delle Offerte (Esclusivamente Telematica)

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica tramite il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia o tramite il sito del Gestore dell'Asta, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, a pena di inefficacia.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero sopra indicato, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- copia del bonifico bancario;

- un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società una visura camerale aggiornata oltre al documento di identità del legale rappresentante pro tempore, i cui poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita e delle perizie di stima;
- dichiarazione sullo stato civile dell'offerente e in caso di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale.

2. Deposito della Cauzione

A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare anticipatamente una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da effettuare sul conto corrente bancario intestato al "FALLIMENTO N. 3-2005 IL CASARO SRL" TRIBUNALE DI RIETI acceso presso Banco di Desio e della Brianza, IBAN: IT52S0344014600000000594000.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita telematica. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

3. Svolgimento della Gara Telematica

Nel giorno e all'ora fissati per l'asta, il Curatore verificherà la regolarità delle offerte telematiche pervenute ed esaminerà le relative cauzioni.

Gli offerenti parteciperanno telematicamente, attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale verranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, questa sarà considerata provvisoriamente aggiudicataria.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà, invece, a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal Curatore, facendosi così luogo alla vendita, a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione.

4. Clausola di Sospensione (Art. 107, comma 4 L.F.)

L'aggiudicazione di cui al punto che precede è provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci giorni dalla vendita non perverrà al Curatore Fallimentare un'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, assistita da idonea cauzione pari al 10% del nuovo valore offerto.

In questo caso si procederà a nuova gara.

In ogni caso gli effetti contrattuali inclusi quelli traslativi si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato, ovvero dalla emissione del decreto di Trasferimento da parte del G.D.

5. Saldo Prezzo e Oneri

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo (detratta la cauzione) e dell'importo forfettario dovuto per gli oneri tributari e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale), tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato al "FALLIMENTO N. 3-2005 IL CASARO SRL" TRIBUNALE DI RIETI acceso presso Banco di Desio e della Brianza, IBAN: IT52S0344014600000000594000 .

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque e, in ogni caso, contestualmente all'atto di vendita con le modalità e nei termini indicati al punto che precede.

Il mancato pagamento nel termine di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatto salvo il diritto del Fallimento a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

6. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, il quale provvederà altresì ad ordinare con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art 108 L.F..

Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente.

7. Pubblicità e Perizia

Maggiori informazioni, la perizia di stima e l'ordinanza di vendita sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per concordare la visita dell'immobile, gli interessati dovranno inviare formale richiesta tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> cliccando sul tasto "Richiedi visita".

Il sottoscritto Curatore, inoltre,

RENDE NOTO

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti r/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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 degli impianti alle leggi vigenti, 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.

-che l'acquirente subentrerà in luogo del Fallimento nelle posizioni, attive e passive, relative al complesso immobiliare e terrà indenne la Procedura da qualunque diritto e ragione derivanti o connessi, direttamente o indirettamente, al complesso immobiliare;

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art 40 della L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento;

-che il presente avviso e disciplinare di vendita unitamente alla relazione di stima, alla sua integrazione sono disponibili per la consultazione sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it>;

- che grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva e accurata visione del complesso immobiliare in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita, nonché di effettuare ogni opportuno e necessario approfondimento e verifica in ordine alla situazione, di fatto e di diritto, che connota i beni immobili oggetto della presente procedura.

Rieti li 13 ottobre 2026

Il Curatore Fallimentare

Avv. Anna Maria Barbante