

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Tribunale di Terni

Fallimento n. 72/2016

Vista l'integrazione del programma di liquidazione approvata all'unanimità dal Comitato dei Creditori e la successiva autorizzazione, da parte del Giudice Delegato, degli atti ad essa conformi, resa in data 18/11/2024,

viste la perizia di stima e la relazione notarile successivamente acquisite;

premesso che è stata già presentata un'offerta irrevocabile di acquisto per un importo di € 5.070,00;

il Curatore fissa la vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO UNICO**

Quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- terreno sito in Montecastrilli (TR) Loc. Quadrelli, Strada Settevalli n. 19 e censito al Catasto Terreni al Foglio 77 p.la 420 qualità Seminativo, Classe 1 superficie 00.03.90 mq., R.D. euro 2.72, R.A. euro 1,91

Il terreno è posto in adiacenza a un complesso immobiliare di n. 3 villette bifamiliari delle quali costituisce area pertinenziale destinata a parcheggio.

Si precisa che che il terreno è gravato da convenzione urbanistica rep. 5942 del 13/9/2011 trascritta presso i Registri Immobiliari della Provincia di terni in data 3/10/2011 al n. 11804 Reg.Part., per la quale il Comune di Montecastrilli ha dichiarato la disponibilità alla Curatela a sottoscrivere un atto di recesso reciproco dagli obblighi previsti dalla medesima convenzione. Il recesso convenzionale sarà perfezionato solo successivamente all'aggiudicazione e al saldo prezzo da parte dell'offerente e precedentemente al rogito notarile della compravendita, onde assicurare che il versamento dell'importo di monetizzazione dovuto all'Ente possa intervenire con utilizzo dei proventi della vendita.

**AD UN PREZZO NON INFERIORE A € 5.070,00** oltre oneri fiscali

**in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.,

**il rilancio minimo sarà di € 500,00**

**PER IL GIORNO 5/3/2025 ORE 17,00**

avanti a sé, presso il proprio studio sito in Terni Via Carrara n. 10, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara tra gli offerenti

**AVVISA**

- che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita previa

prenotazione tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, telefonando al Curatore Avv. Elena Cardaio all'utenza telefonica n. 0744/406589, ovvero contattandolo all'email avv.elenacardaio@gmail.com o tramite il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Il Liquidatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile e programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto;

- che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni che seguono, recanti la disciplina in materia, le quali costituiscono parte integrante del presente bando di vendita

### DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA

**A)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti sull'immobile.

**B)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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), anche qualora non segnalati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La proprietà immobiliare di cui sopra viene posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto Geom. Massimiliano Brunetti (con Studio in Terni – Via dell'Aquila, 3B -), anche con riferimento alla condizione urbanistica, edilizia e catastale del bene ed allo stato di fatto in cui esso si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie. Con avvertenza che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 T.U. DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento.

**C)** Le iscrizioni ipotecarie, le trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellati unitamente alla trascrizione della sentenza di fallimento, su decreto del Giudice Designato, a cura e spese dell'aggiudicatario, dopo il perfezionamento dell'atto di compravendita. Si precisa, in proposito, che sussiste trascrizione di un pignoramento immobiliare (r.g. 5518 r.p. 3905 dell'1/6/2018) trascritto sulla particella n. 196 (particella soppressa nel 2014 per frazionamento dal quale è scaturita la 420 oggetto di vendita) per il quale, a seguito di dichiarazione di improcedibilità

della instaurata procedura esecutiva, è già stato emesso ordine di cancellazione da parte del Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 31.10.2019. Anche per tale gravame la cancellazione – se ritenuta necessaria – potrà essere eseguita dall'acquirente a propria cura e spese.

D) Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad € 5.850,00; il prezzo base, coincidente con l'offerta già presentata e con l'offerta minima, è di € 5.070,00. In caso di gara tra più offerenti, il rilancio minimo sarà pari ad € 500,00. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

E) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 72/2016"; il trasferimento avverrà mediante rogito notarile a spese dell'aggiudicatario.

F) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nella domanda di partecipazione o, al più tardi, all'atto dell'aggiudicazione.

G) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. Le spese e competenze dell'atto notarile (delle quali l'aggiudicatario potrà acquisire autonomamente preventivo) saranno a carico dell'aggiudicatario medesimo, così come gli oneri di registrazione e trascrizione dell'atto di compravendita e di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno eseguite dal Notaio designato o da altro professionista individuato dall'aggiudicatario.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore sito in Terni Via Carrara n. 10 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.** Si prega di contattare lo Studio al n. 0744/406589 per informazioni circa gli orari di apertura. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato (Dr. Alessandro Nastri) e la data della vendita; nessun'altra indicazione (né nome delle parti, né numero della procedura, né bene per cui è stata fatta l'offerta, né ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo

ASTE GIUDIZIARIE®

stato civile 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 persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio, dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia, oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo paese di origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile), verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- b) se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A. ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale;
- c) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune sede del Tribunale, unitamente a un recapito telefonico e/o email; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
- d) i dati identificativi del bene per il quale è formulata l'offerta;
- di) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima con relativi allegati e del presente avviso di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione, il termine s'intenderà di giorni 60);

ASTE GIUDIZIARIE®

Ognuno è ammesso ad offrire personalmente, a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile (da allegare all'offerta), o da Avvocato per persona da nominare, ex artt. 579 ult.co. e 583 c.p.c..

ASTE GIUDIZIARIE®

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale

di Terni – Fallimento n. 72/2016” 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, una marca da bollo da €16,00 e di ulteriori due marche da bollo da €2,00 ciascuna, per un totale di €20,00 .

L'offerta non sarà ritenuta valida se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso, se non è indicato il prezzo offerto, se il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima indicata o se l'offerente non presta cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è considerata irrevocabile: si potrà procedere ad aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno della vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà sostenuto direttamente dall'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel bando di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra previsto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà ad aggiudicazione in favore di colui che avrà presentato l'offerta di importo maggiore e, in caso di parità di importi, a colui che avrà presentato l'offerta per primo. L'offerta è vincolante, pertanto il bene potrà essere aggiudicato anche in assenza dell'offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo di prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

### **DISCIPLINA SULLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione dell'avviso, della perizia e dell'autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, per almeno 30 giorni consecutivi precedenti il giorno fissato per la vendita;

2) pubblicazione, per una volta, almeno 30 **giorni prima** dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- numero della procedura, G.D., Curatore (con relativo recapito telefonico);
- tipo di vendita; lotti;
- ubicazione del bene, natura del diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste;
- indicazioni per reperire maggiori informazioni (Liquidatore, Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni, sito internet ove sono stati inseriti gli avvisi e gli atti);

3) comunicazione via pec di copia del presente avviso di vendita, almeno 30 giorni della data fissata per la vendita, ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati, presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art.2839 c.c.; agli eventuali promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Terni, li 23/1/2025.

Il Curatore

Avv. Elena Cardaio