



TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. 31/2014 R.F.

Il sottoscritto PACE Giovanni in qualità di Curatore fallimentare premesso:

-che nel programma di liquidazione è previsto, ai sensi dell'art.107, co.1, l.f., che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Curatore tramite procedure competitive e da ultimo anche tramite offerte acquisite su cui richiedere offerte migliorative;

-vista la stima effettuata dall'esperto incaricato Geom. Marco Pelucchi;

-visto il certificato redatto dal Notaio Franco Campioni attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

avvisa

che nell'ambito della procedura di **fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 31/2014 ex Tribunale di Terni** verranno posti in vendita tutti gli immobili facenti parti dell'attivo della procedura alle condizioni illustrate nel "disciplinare generale della vendita". Preso atto che i beni immobili costituiti da garage e cantine si trovano al PT degli edifici e che pertanto saranno pertinenza degli immobili appartamento, si è proceduto ad acquisire offerte di acquisto da parte di soggetti interessati. Sono pervenute varie offerte da parti di Condomini. Per gli immobili su cui sono state ricevute offerte si procederà alla vendita mediante la costituzione di "lotti" sulla base delle offerte ricevute, ciascuna offerta racchiuderà come "bene in vendita" tutti i beni indicati nella offerta e si partirà dal prezzo base che è pari all'importo della offerta ricevuta. Per quanto attiene gli immobili su cui non sono pervenute offerte si procederà sulla base dei singoli lotti da

stima peritale. Gli immobili su cui non sono pervenute offerte ai fini della vendita vengono accorpati; a ciascun garage viene aggiunta una cantina.

Parte prima– beni immobili su cui sono state presentate offerte di acquisto:

-Lotto 1 costituito da garage della superficie di mq. 17 ca in catasto fgl 45 part. 774 sub 8 cat. C/6 e da cantina di mq. 4 ca in catasto fgl 45 part. 774 sub 55 cat. C/2 - Prezzo Base di Vendita – “prezzo offerta ricevuta” - € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00) oltre oneri fiscali.

-Lotto 2 costituito da garage della superficie di mq. 17 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 29 cat. C/6 - Prezzo Base di Vendita – “prezzo offerta ricevuta” - € 5.950,00 (cinquemilanovecentocinquanta/00) oltre oneri fiscali.

-Lotto 3 costituito da garage della superficie di mq. 26 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 49 cat. C/6 - Prezzo Base di Vendita – “prezzo offerta ricevuta” - € 7.000,00 (settemila/00) oltre oneri fiscali.

-Lotto 4 costituito da 2 (due) garage entrambi di mq. 15 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 40 cat. C/6 e fgl 45 part. 774 sub 15 cat. C/6 e cantina di mq. 4 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 68 cat. C/2 - Prezzo Base di Vendita – “prezzo offerta ricevuta” - € 11.300,00 (undicimilatrecento/00) oltre oneri fiscali.

-Lotto 5 costituito da cantina della superficie di mq. 4 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 71 cat. C/2 - Prezzo Base di Vendita – “prezzo offerta ricevuta” - € 800,00 (ottocento/00) oltre oneri fiscali.

Parte seconda: beni immobili senza offerte di acquisto.

-Lotto 6 costituito da garage di mq. 17 ca in catasto fgl 45 part 774 sub 9 cat c/6 e cantina di mq. 4 ca in catasto fgl 45 part 774 sub 65 cat c/2 - Prezzo Base di Vendita € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00) oltre oneri fiscali.

- Lotto 7 costituito da garage di mq. 15 ca in catasto foglio 45 part. 774 sub 16 cat c/6 e cantina di mq. 4 ca in catasto fgl 45 part. 774 sub 72 cat. c/2 - Prezzo Base di Vendita € 6.050,00 oltre oneri fiscali.

- Lotto 8 costituito da garage di mq. 21 ca in catasto fgl 45 part. 774 sub 30 cat. c/6 e da cantina di mq 4 ca in catasto fgl. 45 part. 774 sub 62 cat. C/2 - Prezzo Base di Vendita € 8.150,00 oltre oneri fiscali.

Vendita senza incanto fissata per il **giorno 29.10.2024 alle ore 16,00** presso ufficio del Curatore in Orvieto Via Monte Fiorino 4.

Modalità e termine presentazione offerte: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **lo studio Pace Giovanni in Orvieto Via Monte Fiorino 4** **entro le ore 11.00** del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita contattando il Curatore fallimentare Pace Giovanni all'utenza telefonica 0763305291 - 0763305793 a mezzo fax al 0763305793, mezzo mail studiopace@tin.it, mezzo PEC

f31.2014terni@pecfallimenti.it ovvero tramite sito internet www.astegiudiziare.it. Il Curatore provvederà (direttamente, o tramite un proprio collaboratore) ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile, programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

L'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone nello stato di fatto in cui si trova attualmente.

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 della presente ordinanza.

Salvo il disposto dell'art. 108 l.f. l'aggiudicazione sarà definitiva con il pagamento del saldo del prezzo e delle spese e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive migliorative se non superiori di oltre un quinto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 l.f., 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. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

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, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellati su decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura fallimentare.

Tutti gli oneri condominiali gravanti sui beni posti in vendita restano a carico della procedura sino alla data di aggiudicazione.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente, comprese le spese inerenti cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni.

Il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione e l'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata A/R, e-mail certificata o fax, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **“Tribunale di Terni – Fallimento n.31-2014”**.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo verrà comunicato all'acquirente il Notaio presso il quale verrà formalizzata la vendita, successivamente il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

Il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 l.f. .

Avvenuto il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario verrà invitato mediante raccomandata A/R (o PEC) alla stipula dell'atto notarile presso lo studio del Notaio prescelto dal Curatore ed i compensi spettanti al professionista saranno a carico dell'acquirente. L'atto di vendita verrà stipulato come unico atto tra tutti gli aggiudicatari di modo che gli oneri fiscali, così da rendere meno gravosa la incidenza dei detti costi, e ciascun aggiudicatario-acquirente parteciperà alle spese in proporzione al valore dei beni acquistati.

Per la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali l'interessato le dovrà richiedere già in sede di offerta e poi di nuovo indicate in sede di stipula atto di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio PACE Giovanni sito in Orvieto Via Monte Fiorino n. 4 entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicata la seguente dicitura: **“Offerta per immobile Fallimento n. 31-2014 Tribunale di Terni indicando in numero del lotto per il quale è presentata la offerta.** Per ciascun lotto dovrà essere presentata singola offerta. Verrà rilasciata dal curatore relativa ricevuta comprovante l'avvenuto deposito dell'offerta.

L'offerta da presentarsi corredata da una marca da bollo da euro 16,00 e due marche da euro 2,00 ciascuna, per un totale in marche di euro 20,00, sottoscritta in originale dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo 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 una società o altro ente, dovranno essere indicati essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante, e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (ovvero altro 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);

-la dichiarazione di residenza unitamente a un recapito telefonico o fax o e-mail, PEC se società e/o ditta, in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Terni;

-i dati identificativi del bene per cui presenta l'offerta, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di diversa indicazione, il termine si intenderà di giorni 60 (sessanta);

-Ognuno è ammesso ad offrire, personalmente ovvero a mezzo di procura legale; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c..

-All'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 31/2014 " per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato

versamento del saldo del prezzo. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Per la vendita dei beni **indicati nella Parte Prima**, beni per i quali è pervenuta offerta di acquisto, il prezzo offerto dovrà essere superiore al 20% della offerta ricevuta ed il versamento dovrà essere pari al 20% del prezzo offerto in aumento.

Per la vendita dei beni **indicati nella Parte Seconda**, il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore al prezzo di vendita ed il versamento dovrà essere pari al 20% del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

Le buste saranno aperte presso lo studio del Curatore, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita e sarà considerato l'orario di Roma riportato sul sito "24timeszone.com". Nel caso di un unico offerente il lotto sarà direttamente aggiudicato qualora il prezzo dell'offerta sia uguale o superiore al prezzo base. Se vi sono più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento rispetto al valore di base d'asta, da effettuarsi nel termine massimo di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 750,00 (settecentocinquanta/00). Per il solo lotto n. 5 ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 200,00 (duecento/00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale nel quale si darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle buste, della conformità delle buste alle prescrizioni del presente "Disciplinare di vendita", dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste, dell'aggiudicazione del lotto.

Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura delle buste, anche al fine di partecipare alla eventuale gara. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione avanti al Notaio.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario e comunque non superiore a giorni 60 (sessanta).

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene, che verranno comunicati dal Curatore, entro il medesimo termine fissato per il pagamento del prezzo.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile. Il Curatore comunicherà all'aggiudicatario, mezzo PEC e/o raccomandata A/R, il nome e l'indirizzo del Notaio presso il quale verrà effettuata la formalità della vendita nonché giorno ed ora.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DI VENDITA

La vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

-pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, di un avviso contenente le informazioni di vendita, unitamente a copia del presente bando di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria catastale e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile.

-affissione dell'avviso di vendita presso il Condominio ove sono ubicati gli immobili;

-comunicazione all'Amministratore del Condominio con invito a comunicare la vendita a tutti i Condomini.

Una copia dell'ordinanza verrà notificata dal Curatore a ciascuno dei Creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio.

Maggiori informazioni presso il curatore fallimentare PACE Giovanni studio in Orvieto
Via Monte Fiorino 4 tel. 0763305291-

0763305793 fax 0763305793 ore ufficio mail: studiopace@tin.it PEC procedura
f31.2014terni@pecfallimenti.it

Orvieto / Terni li, 17.07.2024

Il Curatore

Pace Giovanni