



TRIBUNALE DI TERNI

Ufficio fallimentare

FALLIMENTO N. 58/13 R.F. e N. 53/16

**PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE CON INVITO A
PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**

visti gli artt. 107 L. Fall. e 104 ter L. Fall.

il curatore fallimentare

FISSA LA VENDITA

Delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO:

- 1) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Terni, Via Omega 4 distinta al NCEU del comune di Terni, foglio 45 particella 482 sub 2 cat. A/7.
- 2) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di unità immobiliare ad uso laboratorio sita in Terni, Via Omega 4 distinta al NCEU del comune di Terni, foglio 45 particella 482 sub 4 cat. C/3.
- 3) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Terni, Via Omega 4 distinta al NCEU del comune di Terni, foglio 45 particella 482 sub 6 cat. C/6.
- 4) Proprietà di $\frac{1}{8}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 485 qualità SEMIN ARBOR (al catasto la proprietà risulta di $\frac{1}{4}$ per via dell'errata volturazione della denuncia di successione).
- 5) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 115 qualità SEMIN ARBOR
- 6) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 125 qualità FABB RURALE (demolito nel 1970 e facente parte dell'attuale fabbricato individuato ai numeri 1-2)
- 7) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 372 qualità ENTE URBANO (particella senza intestazione catastale ma risultante in atto di donazione e vendita)
- 8) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 481 qualità ENTE URBANO (particella senza intestazione catastale ma risultante in atto di donazione e vendita)
- 9) Proprietà di $\frac{1}{4}$ e diritto di usufrutto di terreno sito in Terni, Via Omega 4, identificato al NCT del comune di Terni, foglio 45 particella 124 qualità ENTE URBANO (in mappa rappresenta un fabbricato demolito nel 1970 e facente parte dell'attuale fabbricato individuato ai numeri 1-2particella, senza intestazione catastale ma risultante in atto di donazione e vendita)

Fall. N. 58/13 R.F. e
N. 53/16

Sent. n.: 58/13
del: 17/12/2013

G.D.: dott.
Alessandro Nastri

Curatore:
dott. Davide
Feliziani

PREMESSO CHE:

per il suddetto lotto è stata presentata un'offerta irrevocabile in data 19/09/2025 di euro 24.800,00 cauzionata con assegno circolare di euro 5.000,00 che si considera valida ed efficace in quanto già cauzionata,

SI INVITA

Chiunque ne avesse interesse a presentare un'offerta:

AL PREZZO BASE di € 24.800,00

Rilancio minimo: € 1.500,00

Nell'eventualità che non vi siano offerte migliorative il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto al prezzo di euro 24.800,00.

IL CURATORE FALLIMENTARE FISSA

LA VENDITA PER IL GIORNO 05/08/2026 ore 11.00

avanti a sé, presso il proprio studio sito in Terni L.go Elia Rossi Passavanti 13, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara fra gli offerenti ex art. 573 cpc.

* * *

AVVISA

- che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al sottoscritto curatore fallimentare dott. Davide Feliziani, al n. 0744/403728 inviando richiesta a mezzo fax al n. 0744/401377 ovvero contattandolo tramite il sito internet www.astegiudiziarie.it. Il curatore 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 l'immobile di cui al lotto unico è occupato;

- che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Fabio Ciancuti la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

- 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 gara.

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 nell'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, 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.

C) I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellate unitamente alla trascrizione della sentenza di fallimento, su decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura fallimentare.

D) 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 o mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata a.r. – email certificata - fax, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 53/2016 RF – Lotto UNICO".

F) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo

grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nell'istanza di partecipazione. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado -ex art. 2822 c.c.- e la delega del mutuatario alla banca -ex art. 1269 c.c.- per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 53/2016 – Lotto UNICO".

G) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

I) La proprietà dei beni immobili e dei beni mobili registrati verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. Le spese dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Fallimentare sito in Terni L.go Elia Rossi Passavanti 13 entro le ore 11 del giorno precedente la data fissata per la vendita. 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 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 stato civile del soggetto cui andranno intestati i beni oggetto di vendita (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;

- 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 o fax o e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
- d) i dati identificativi del bene cui è interessato con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'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, il termine s'intenderà di giorni 60);

Ognuno è ammesso ad **offrire, PERSONALMENTE O A MEZZO DI PROCURATORE LEGALE**; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 ult.co. e 583 c.p.c..

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 53/2016 RF – Lotto UNICO" 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.

L'offerta irrevocabile di acquisto già formulata alla curatela si considera valida ed efficace in quanto già cauzionata e pertanto non è necessaria la riproposizione, *laddove l'offerente intenda partecipare all'eventuale gara tra offerenti dovrà essere presente all'apertura delle buste da parte del curatore nel giorno e nell'ora sopra indicati.*

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., **L'OFFERTA PRESENTATA NELLA VENDITA È IRREVOCABILE; SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE**

**ALL'UNICO O AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON COMPAIA
IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal curatore ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento - le cui coordinate saranno comunicate dal curatore - ovvero mediante consegna al Curatore Fallimentare di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Fallimento n. 53/2016 R.F". 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 presente bando di vendita; qualora per l'acquisto dei beni 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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra previsto; i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore Fallimentare disporrà una nuova vendita.

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.

Salvo il disposto dell'art.108 L.F., l'aggiudicazione sarà definitiva.

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente bando di gara sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, almeno 30 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater*, co. 1, disp. att. c.p.c.;
- 2) pubblicazione di un avviso sintetico su uno o più siti specializzati (e/o su periodici) gratuiti;

Una copia del bando di gara deve essere 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, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c.

Terni, 01/07/2026

Il Curatore Fallimentare

dott. Davide Feliziani