

TRIBUNALE DI TERNI (ex Tribunale di Orvieto)

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 9/2006

Il sottoscritto Avv. Francesco Venturi, con studio in Orvieto (TR) Via Garibaldi n. 38, C.F. VNTFNC61Eo8G148H, nominato dal Tribunale di Orvieto con sentenza n.191/06 del 22/12/2006, pubblicata mediante deposito in Cancelleria il successivo 28/12/2006, Curatore del Fallimento n. 9/2006,

premesso

- che è stato redatto ed approvato il programma di liquidazione dei beni costituenti l'attivo fallimentare;
 - che successivamente, ai sensi dell'art. 104-ter L.F., lo scrivente Curatore ha predisposto un supplemento al suddetto programma di liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori;
 - che il programma di liquidazione così integrato ed approvato è stato sottoposto altresì alla valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato;
 - che il suddetto programma di liquidazione è stato altresì oggetto di una successiva modifica proposta dal Curatore ed approvata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, che con provvedimento del 28/08/2019, ai sensi dell'art. 104-ter comma 9 L.F., ha quindi definitivamente approvato l'esecuzione della vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita secondo le modalità indicate nel suddetto supplemento del programma di liquidazione;
- che sono stati inutilmente esperiti n. 5 tentativi di vendita dell'intero compendio immobiliare posto in vendita come un unico lotto unitario;

- che sempre in virtù di quanto previsto dal suddetto programma di liquidazione, esperiti senza esito i cinque tentativi di vendita dell'intero compendio immobiliare, si è proceduto ad una suddivisione dell'intero complesso immobiliare in lotti omogenei minori, previa relativa individuazione e stima ad opera del tecnico all'uopo nominato;
- che è stata presentata un'offerta irrevocabile di partecipazione ad asta senza incanto per l'aggiudicazione dell'immobile alle condizioni di cui al presente bando di vendita ed al prezzo base di € 860.000,00 oltre oneri previsti per il trasferimento;
- che in ragione di quanto sopra, considerata l'offerta presentata, il sottoscritto ha provveduto a richiedere agli Organi della Procedura Fallimentare il necessario parere in ordine alla vendita dell'immobile oggetto dell'offerta di acquisto mediante asta con incanto, ottenendolo; ciò premesso, lo scrivente Curatore

AVVISA

che il giorno **01/10/2026 alle ore 10:00** si procederà avanti a sé, presso il suo studio posto in Orvieto (TR) Via Garibaldi n. 38, alla vendita mediante

ASTA PUBBLICA SENZA INCANTO

Delle seguenti unità immobiliari:

Lotto UNICO:

* Piena proprietà degli immobili posti in San Venanzo (TR) Loc. Felcete, costituiti da terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n.146 Particelle nn. 17 (bosco), 19 (bosco), 20 (seminativo / pascolo), 21 (seminativo / pascolo), 22 (seminativo / pascolo), 23 (seminativo /

pascolo), 24 (pascolo), 25 (bosco), 26 (seminativo / pascolo), 37 (bosco), 38 (bosco), 39 (seminativo / pascolo), 40 (bosco), 41 (seminativo / pascolo), 110 (bosco), foglio 147 particelle 30 (bosco), 31 (bosco), 24 (bosco), 25 (bosco), 26 (bosco), 27 (bosco), foglio 150 particella 6 (bosco), foglio 151 particelle 1 (bosco), 2 (bosco), 3 (bosco), 4 (bosco), 8 (bosco), 9 (bosco), 16 (bosco), 18 (bosco), 19 (bosco), 20 (bosco), 21 (bosco), 22 (bosco), 28 (bosco), 29 (bosco) 30 (bosco), 31 (bosco), 32 (bosco), 42 (bosco), 70 (bosco), 71 (bosco), 17 (bosco), foglio 152 particelle 1 (seminativo), 2 (bosco), 3 (bosco), 4a (seminativo), 4b (bosco), 5 (pascolo), 6 (pascolo), 7 (pascolo), 8 (pascolo), 9 (pascolo), 10 (bosco), 11 (bosco), 12 (bosco), 13 (bosco), 14 (bosco) foglio 153 particella 1 (bosco), 3 (bosco), 4 (bosco), 5 (bosco), 6 (seminativo), 7 (bosco), 8 (seminativo), 9 (seminativo), 10 (bosco), 11 (bosco), 12 (bosco), 13 (bosco) 14 (bosco), 15 (bosco), 19 (bosco); foglio 146 particella 119 (ente urbano, già foglio 146 particella 56);

* Piena proprietà degli immobili posti in Monte Castello Vibio (PG), costituiti da terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 15 particella 46a (bosco), 46b (seminativo), 47 (bosco), Foglio 21 particella 54 (bosco), e immobili distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 146 particella 111 cat. D/6 (campi da tennis);

* Piena proprietà degli immobili posti in San Venanzo (TR) Loc. Felcete, costituiti da terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n. 123 Particelle n. 4 (seminativo / pascolo), 13 (bosco), 17 (bosco), 18 (bosco), 19 (bosco), 20 (incolto), 21 (bosco), 22 (bosco), 23 (seminativo / pascolo), 24 (seminativo / pascolo), 25 (bosco), foglio 124 particelle

22 (bosco), 31 (bosco), 32 (seminativo / pascolo), 33 (seminativo / pascolo), 43 (bosco), foglio 146 particelle 2 (bosco), 3 (bosco), 6 (bosco), 74 (bosco), 77 (bosco), 79 (seminativo), 80 (seminativo), 89 (seminativo), 90 (seminativo), foglio 147 particella 1 (bosco), 5 (bosco), 6 (bosco), 7 (bosco), 12 (bosco), 13 (bosco) 14 (bosco), 28 (bosco), foglio 148 particelle 2 (bosco), 3 (bosco), 7 (bosco), 8 (bosco), 9 (bosco), 15 (bosco), 16 (bosco), 37 (bosco) 43 (bosco), 17 (bosco);

* Piena proprietà degli immobili posti in San Venanzo (TR) Loc. Felcete, costituiti da terreni distinti al Catasto terreni di detto Comune al Foglio n.146 Particelle n. 72 (seminativo / pascolo) 11 (seminativo / pascolo), 13 (seminativo / pascolo), 14 (seminativo / pascolo), 16 (bosco), 107 (seminativo / pascolo), e immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 146 Particelle 83 (cabina elettrica), 59 sub 1 cat. C/2 (magazzino seminterrato), 59 sub 2 cat. A/2 (abitazione piano terra) 59 sub 2 (abitazione piano terra terrazzo), 59 sub 3 cat. A/2 (abitazione piano terra) 59 sub 3 (abitazione piano terra terrazzo), 59 sub 4 cat. A/2 (abitazione piano primo), 59 sub 4 (abitazione piano primo terrazzo), 59 sub 5 cat. A/2 (abitazione piano primo), 61 sub 1 cat. C/2 (magazzino lavanderia piano terra), 61 sub. 2 cat. A/2 (abitazione piano terra), 61 sub 3 cat. A/2 (abitazione piano terra), 61 sub 4 cat. A/2 (abitazione piano terra), 61 sub 5 cat. A/2 (monolocale), 61 sub 6 cat. A/2 (monolocale), 61 sub 7 cat. A/2 (abitazione piano primo), 61 sub 8 cat. A/2 (monolocale), 61 sub 9 cat. A/2 (monolocale), 61 sub 10 cat. A/2 (monolocale), 60 sub 1 cat. C/1 (ristorante – bar), 60 sub 1 (portico), 60 sub 1 (terrazze), 57 sub 3 cat. C/2 (magazzino piano terra), 57 sub 4 cat.

A/2 (abitazione piano primo), 57 sub 4 (balconi), 58 sub 1 cat. C/3 (laboratorio), 58 sub 1 (terrazza), 106 (centro benessere), 106 (terrazza), 109 B/7 (chiesa privata), e immobili distinti al Catasto Terreni 102 (b.c.n.c. centrale termica), 103 (b.c.n.c. centrale termica), 101 (b.c.n.c. Corte);

* Piena proprietà degli immobili posti in San Venanzo (TR) Loc. Felcete, costituiti da terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n.147 Particelle n. 10a (seminativo) 10b (incolto), 10c (laghetto comune lotti 4-5), 11a (uliveto), 11b (incolto), 18 (seminativo), 20 (bosco), 22 (seminativo), 23 (bosco), 51 (seminativo), 53 (seminativo), 60 (seminativo), e immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 147 particelle 50 sub 2 [(country House (residenza)], 50 sub 2 [(country House (residenza) Portico] 50 sub 3 [(country House (residenza)], 50 sub 3 [(country House (residenza)], 50 sub 4 (country House (residenza), 59 sub 5 [(country House (residenza)], 50 sub 6 [(country House (residenza)], 50 sub 6 [(country House (residenza) scala esterna], 50 sub 8 [(country House (piscina) spogliatoio uomini], 50 sub. 8 [(country House (piscina) spogliatoio donne], 50 sub 8 [(country House (piscina) ex pronto soccorso], 50 sub 8 [(country House (piscina) ex deposito attrezzi], 50 sub. 8 [(country House (piscina) intercapedine], 50 sub 8 [(country House (piscina) portico)], 50 sub. 8 [(country House (piscina) solarium], 50 sub 8 [(country House (piscina) locale tecnico interrato], 50 sub 8 [(country House (ristorante) ricezione e sala], 50 sub 8 [(country House (ristorante) magazzino e sottoscale], 50 sub 8 [(country House (ristorante)

disimpegno], 50 sub 8 [(country House (ristorante) cucina], 50 sub 8 [(country House (ristorante) spogliatoio – wc personale], 50 sub 8 [(country House (ristorante) disimpegno – wc handicap], 50 sub 8 [(country House (ristorante) centrale termica], 50 sub 8 [(country House (ristorante) portico], 50 sub 10 [(country House (residenza)], 50 sub 10 [(country House (residenza) terrazza - portico], 61 (maneggio cavalli), 18 (fabbricato rurale diruto);

- Il prezzo base d'asta del lotto UNICO è stabilito in euro 860.000,00 (euro ottocentosessantamila/00), oltre oneri fiscali, con rilancio minimo in caso di più offerte e di eventuale gara tra gli offerenti, di euro 2.000,00.

Tutti i beni in vendita sono liberi.

AVVISA

- che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore fallimentare Avv. Francesco Venturi, all'utenza telefonica o fax n.0763/343301 o n.3473360257, o inviando richiesta a mezzo e.mail all'indirizzo f.venturi@studiolegaleventuri.com o PEC all'indirizzo f9.2006orvieto@pecfallimenti.it. Il Curatore provvederà direttamente, o tramite propri collaboratori, ad accompagnare l'interessato nella visita degli immobili e programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto;

- che gli immobili saranno consegnati dal Curatore all'acquirente liberi da persone;

- che i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dagli

esperti in merito designati, Geom. Stefano Mariani, Geom. Emiliano Paoletti, Arch. Moreno Polleggioni e Geom. Ivano Germani, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

- che le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni che seguono, disposizioni che costituiscono parte integrante del presente avviso.

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 nella consistenza indicata nelle perizie di stima redatte dagli Esperti nominati sopra indicati Geom. Stefano Mariani, Geom. Emiliano Paoletti, Arch. Moreno Polleggioni e Geom. Ivano Germani, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; 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 o di altri beni, rinvenuti negli immobili.

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) Per eventuali difformità urbanistiche e catastali, eventuale mancanza dell'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art.30 del T.U. D.P.R. n.380/2001 nonché delle notizie di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della L. 47/1985 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 co. 5° del T.U. D.P.R. n.380/2001 purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, gravami che saranno cancellati unitamente alla trascrizione della sentenza di fallimento, su decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della

procedura fallimentare.

E) Tutti gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita per registrazione, trascrizione, voltura catastale e quant'altro, così come comunicati dal Curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente, così come rimarranno a suo carico il compenso e le spese notarili.

F) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 (novanta) 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 PEC – fax), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) – Fallimento n. 9/2006”.

G) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

H) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali, mediante atto notarile i cui oneri e costi saranno a carico dell'aggiudicatario.

I) Le offerte di acquisto, da presentarsi corredate da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera

irregolarità fiscale), dovranno essere presentate a pena di inefficacia in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Francesco Venturi, in Orvieto (TR) Via Garibaldi n. 38 primo piano, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'asta**. La busta, chiusa in modo da garantire l'integrità e la segretezza del contenuto, dovrà recare l'indicazione "OFFERTA PER L'ACQUISTO IMMOBILI FALLIMENTO 9/2006 TRIBUNALE DI TERNI (EX TRIBUNALE DI ORVIETO)"; sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), senza alcuna ulteriore indicazione ad eccezione, nel caso di invio per posta raccomandata, di quelle necessarie al recapito. Nel caso di invio per posta raccomandata la busta dovrà pervenire allo studio entro e non oltre l'orario di scadenza del termine di presentazione delle offerte di cui sopra. All'atto della ricezione sarà apposta la data e l'ora della ricezione stessa.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico, il recapito e.mail o PEC 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'acquisito in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile all'indirizzo

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 (in tutti questi casi il delegato alla vendita effettuerà tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta).

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

d) i dati identificativi del bene cui è interessato con l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al

prezzo base 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, il termine s'intenderà di giorni 90);

L) Ognuno è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

M) 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 (ex Tribunale di Orvieto) – Fallimento n. 9/2006" per un importo pari al 25% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta (ex art. 587 c.p.c. richiamato dall'art. 574 co. 3 c.p.c.) in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo con le modalità e nel termine stabilito;

N) 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.

O) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali 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.

P) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta ovvero in assenza di tale indicazione entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo lettera raccomandata o PEC) ovvero in alternativa mediante consegna al Curatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) – Fallimento "N. 9/2006".

Q) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e fiscali entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità qui nel presente avviso in precedenza indicate, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione prestata.

R) **E' possibile presentare un'offerta solo per l'intero lotto unico.**

S) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno 01/10/2026 alle ore 10:00 qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. 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, pari ad euro 2.000,00 (euro duemila/00); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta. Se la gara non può avere luogo

per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di pari importo, e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo ovvero, in subordine, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta. In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo di prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario ovvero, in assenza di tale indicazione, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

T) Salvo il disposto dell'art.108 L.F., l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive.

U) Ai sensi dell'art. 108 L.F. il Giudice Delegato ha comunque il potere di sospendere le operazioni di vendita nei casi previsti dalla suddetta norma.

* * *

Il presente avviso sarà pubblicato sul PVP Portale Vendite Pubbliche, nonché, tramite la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., nel quotidiano Messaggero dell'Umbria, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" nonché infine sul sito www.AAAnnunci.it.

Orvieto, 15 luglio 2026

Il Curatore

Avv. Francesco Venturi"

