



TRIBUNALE DI TERNI

-UFFICIO FALLIMENTARE-

FALLIMENTO “.....” (N.3/2012 R.F. EX ORVIETO)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA AI SENSI DELL'ART. 490, 567
E 591 BIS C.P.C.**

La sottoscritta Dott.ssa Maria Paola Cupello con studio in Orvieto, Via Po n. 15 – telefono e fax 0763/344263 – indirizzo mail: mariapaola.cupello@gmail.com, PEC mariapaola.cupello@pec.commercialisti.it, in qualità di professionista delegato alla vendita del fallimento n. 3/2012 – Tribunale di Terni ex Orvieto, giusta ordinanza di vendita del Giudice Delegato del Tribunale di Terni Dott.ssa Francesca Grotteria del 25.2.2024

AVVISA

che il giorno **22.04.2026** alle ore 14,15 presso la sala aste di “ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA” sita in Terni – Strada di Collescipoli n. 57 si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, a mezzo del gestore “ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA”, tramite la propria piattaforma, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Orvieto, Frazione Canale Nuovo, Via Nettuno snc con relativa area esterna di pertinenza. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 251, particella 575, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7, rendita € 650,74 mentre l'area di corte risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Orvieto come Ente Urbano al foglio 251, particella 620.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, due fuori terra ed uno entro terra circondato su tutti e quattro i lati dall'area di pertinenza esterna disposta anch'essa su due livelli. La proprietà è quasi tutta completamente delimitata con rete metallica o ringhiera, mentre per quanto riguarda il lato strada, che risulta essere il lato d'ingresso alla stessa, è delimitata da un muretto in cemento armato alto circa 50 cm con sovrastante ringhiera in ferro. Gli accessi alla proprietà sono due, uno composto da un cancello carrabile in ferro installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio e l'altro da un cancello pedonale

sempre in ferro e sempre installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio. Su due dei quattro lati del fabbricato è presente un portico per una superficie complessiva di 37,00 mq, l'immobile si sviluppa su tre piani: piano terra (zona giorno), I piano (zona notte), piano seminterrato. Al piano terra troviamo cucina, soggiorno, studio, disimpegno, bagno; al primo piano troviamo 2 camere, un disimpegno ed 1 bagno; il piano seminterrato è suddiviso in disimpegno, magazzino, ripostiglio, locale di sgombero e bagno.

Per quanto riguarda la regolarità sia dal punto di vista urbanistico che catastale, l'unità immobiliare in questione, realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 60 del 22.02.2007 e successivo Permesso di Costruire n. 175 del 24.05.2007 rilasciate dal Comune di Orvieto, ad oggi non risulta conforme alle due licenze elencate in quanto sono state realizzate delle modifiche senza alcun titolo abilitativo che andremo di seguito ad elencare;

Modifiche al Piano Primo:

- tamponatura di due finestre nella camera;
- spostamento di un tramezzo divisorio tra le due camere;
- spostamento di una finestra sul vano scala.

Modifiche al Piano Terra:

- spostamento di un'apertura nella cucina; realizzazione di una nuova finestra di fianco alla porta d'ingresso;
- modifica della finestra del soggiorno;
- realizzazione di un portico sul lato Nord-Est.

Modifiche al Piano Seminterrato:

- cambio di destinazione d'uso da Garage a Magazzino;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- tamponatura ed eliminazione dell'accesso carrabile;
- realizzazione scalata di collegamento e relativo accesso pedonale tra il piano Seminterrato e il cortile del Piano Terra;
- realizzazione "bocche di lupo" nei locali bagno, sgombero e ripostiglio, tamponatura "bocche di lupo" nel locale principale.

Le modifiche sopra elencate ad oggi non possono essere sanate in quanto non è stata ancora sottoscritta da parte di tutti i proprietari della lottizzazione, la convenzione che è parte integrante del piano attuativo, tra l'impresa costruttrice (ormai non più in essere) e il Comune di Orvieto, pertanto gli abusi sopra descritti non risultano sanabili rendendo di fatto alla data odierna, l'immobile non compravendibile e precluso inoltre alla possibilità di accesso a qualsiasi tipo di bonus edilizio.

Per tale motivazione, al prezzo finale della stima, vengono decurtati 60.000,00 € (diconsi euro sessantamila/00).

Non si dichiara né la conformità edilizia né la conformità catastale. Si prega di prendere visione della perizia di stima allegata al presente avviso di vendita.

L'immobile, attualmente occupato da terzo, sarà consegnato dal curatore all'acquirente libero da persone e cose, a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'ordine di liberazione.

L'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura fallimentare (Geometra Alessandro Mariani), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l'evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le 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 di prezzo.

Per maggiori informazioni riguardo le pratiche edilizie, le conformità urbanistiche e per una puntuale descrizione dell'immobile si fa pieno riferimento alla perizia redatta in data 25.11.2024 dal geometra Alessandro Mariani.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto sopra citato geometra Alessandro Mariani con studio in Porano, Via Sappada n. 5, mail: info@geometramariani.it che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni non suscettibili di cancellazione:

- Trascrizione del 20.6.2011, Registro Particolare 5047, Registro Generale 7578, Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 21894/13847 del 07.06.2011; ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- Trascrizione del 24.11.2011, Registro Particolare 9517, Registro Generale 14096, Pubblico Ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 22277/14124 del 09.11.2011; ATTO PER CAUSA DI MORTE – RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Si specifica che tutte le attività a norma degli artt. 571 ss c.p.c. che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato e dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite ulteriori informazioni. 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.: <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Prezzo base d'asta: 274.000,00 rilancio minimo in caso di gara Euro 3.000,00

Prezzo minimo da offrire pari al 75% del prezzo base: Euro 205.500,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Termine di presentazione delle offerte (sia analogiche che telematiche): entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (21 aprile 2026).

Data dell'esame delle offerte: 22 aprile 2026, ore 14:15

Luogo di esame delle offerte: Sala Aste Telematiche Terni – Strada di Collescipoli n. 57 Terni

Le offerte di acquisto **ANALOGICHE** dovranno essere presentate entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara (21 aprile 2026 ore 11.00) presso lo studio del Professionista Delegato in Orvieto (TR), Via Po n. 15.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la cui identità dovrà essere accertata dal cancelliere o dal delegato mediante esibizione di un valido documento), il nome del Giudice Delegato, il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Un fac-simile del modulo di offerta su supporto analogico è presente sul sito www.tribunale.terni.it nell'area "procedure concorsuali".

L'offerta dovrà presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di due ulteriori marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00.

Le offerte di acquisto **TELEMATICHE** dovranno essere redatte e cifrate mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, pubblicato nell'area pubblica del Portale dei servizi telematici del Ministero.

Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica e fornisce tra l'altro i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, co. 4, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 26/02/2015 n. 32 ed inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.

L'offerta si intenderà effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il presentatore è invitato ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia nonché ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione

delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare, **coordinate bancarie IBAN IT 58 H062 2025 7990 0000 1000 233** con causale “Fall. 3/2012 ex Orvieto Lotto Unico – versamento cauzione” al momento dell’apertura delle buste.

Il Gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** attraverso il portale www.astetelematiche.it





In entrambi i casi l’offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di due ulteriori marche da bollo da € 2,00 ciascuna, sottoscritta in originale, 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 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, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa e il nome del legale rappresentante e dovrà essere allegata una visura camerale C.C.I.A.A. aggiornata 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;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune sede del Tribunale, unitamente a un recapito telefonico e e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
- i) i dati identificativi del bene cui è interessato con l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- j) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita, a pena di inefficacia dell’offerta ai sensi dell’art. 571, co. 2, c.p.c. e l’importo versato a titolo di cauzione;
- k) 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) solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo sul conto corrente intestato alla Procedura, **coordinate bancarie IBAN IT 58 H062 2025 7990 0000 1000 233**;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (se presentata con modalità telematica) e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, sarà sufficiente indicare l'indirizzo di una casella di posta elettronica anche non certificata.

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati (in entrambi i casi se non diversamente di seguito specificato) i seguenti documenti:

- a) in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, la marca da bollo e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni ex Orvieto — Fallimento n. 3/2012 — Lotto unico" di un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- b) copia del documento di identità dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare: se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, dovranno essere allegate copia del documento — ad esempio, una visura camerale aggiornata dell'impresa da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta).

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



Le buste delle offerte analogiche e telematiche verranno aperte il giorno 22 aprile 2026 alle ore 14:15, precisando che l'eventuale ritardo delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI E ALTRI INTERMEDIARI.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato Dott.ssa Maria Paola Cupello con studio in Orvieto, Via Po n. 15 telefono 0763/344263, nonché presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni e sul sito internet www.astegiudiziarie.it



Orvieto, 27 gennaio 2026



Il Professionista Delegato
Dott.ssa Maria Paola Cupello

Maria Paola Cupello

