

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Fallimento n. 15/2021.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

La sottoscritta **Dott.ssa Raffaella Proietti**, con studio in Terni Via Aminale 11, tel 0744.192421 cell. 347.1842403 mail raffaella.proietti@studiocampagna.it; pec raffaellaproietti@pec.studiocampagna.it, curatore del fallimento n. 15/2021

RITENUTO

necessario fissare la vendita dei beni immobili della procedura suindicata

AVVISA

che il **giorno 22 Giugno alle ore 15.00** presso il proprio studio in Via Ludovico Aminale 11 Terni, si terrà la **vendita senza incanto con deposito cartaceo delle offerte**.

Del seguente bene immobile:

LOTTO SEI

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (Terni) Loc. Cacalocco. Superficie complessiva di circa mq **2875**.
Identificato in catasto:

-terreni;

foglio 40 mappale 344 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 89.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazione. corte) VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 10/11/2009 protocollo N. TR0155495 in atti dal 10/11/2009 NOTA 46192/2009 DCCCPII (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.

Confina a Nord con part. 560, a Est con part.345, a Ovest con part.560.

-terreni;

foglio 40 mappale 345 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 87.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazione. corte) VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 10/11/2009 protocollo N. TR0155495 in atti dal 10/11/2009 NOTA 46192/2009 DCCCPII (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.

Confina a Nord con part. 562, a Est con part. 345, a Ovest con part.344.

-terreni;

foglio 40 mappale 558 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 9,- reddito agrario € 0,03, reddito dominicale. € 0,03.

Coerenze: Ex part. 349 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part.558 con Frazionamento del 17/01/2007 pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)

Confina a Nord con part. 350, a Est con part. 348, a Ovest con part.563.

-terreni;

foglio 40 mappale 560 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 818,- reddito agrario: € 2,53, reddito dominicale. € 2,53.

Coerenze: Ex part. 343 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part.560 con Frazionamento del 17/01/2007 pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)

Confina a Nord con part. 563, a Est con part. 562-344, a Ovest con fg. 40 part.24.

-terreni;

foglio 40 mappale 562 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 1512,- reddito agrario: € 4,69, reddito dominicale. € 4,69

Coerenze: Ex part. 346 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part.562 con Frazionamento del 17/01/2007 pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)

Confina a Nord con part. 558-537-strada a Est con part. 384, a Ovest con part.560-345.

-terreni;

foglio 61 mappale 300 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 170,- reddito agrario€ 0,83, reddito dominicale. € 0,97.

Coerenze: Ex part. 23 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, ex part.290 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n.1104.1/1989), **attuale part. 300** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n.1546.1/1990).

Confina a Nord con Fg.40 strada, a Est. Con part.343-344, a Ovest con part. 23.

-terreni;

foglio 61 mappale 302 qualità SEMIN ARBOR classe 4, superficie catastale mq 190,- reddito agrario € 0,59, reddito dominicale. € 0,59.

Coerenze: Ex part. 24 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, (Annotazione di immobile. con diritto alalia num 22 del fg 61), ex part.291 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n. 1104.2/1989) (Annotazione di immobile: con diritto allaia num 22 del fg.61), **attuale part. 302** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n. 1546.2/1990) (Annotazione di immobile: con diritto allaia num. 22 del fg 61)

Confina a Nord con part.303, a Est. con part.345-346 e Fg 40 pert.563-560, a Ovest con part. 24.

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura fallimentare **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.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00**
- **PREZZO MINIMO PER LA VALIDITA' DELL'OFFERTA: € 1.500,00**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 100,00;**
- **PREZZO DI STIMA: € 3.072,50**

Data deliberazione sulle offerte: 22/06/2026 ore 15,00.

Luogo di deliberazione delle offerte: studio del curatore fallimentare Dott. Raffaella Proietti, in Terni Via Aminale 11, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara fra gli offerenti ex art 573 c.p.c

DISCIPLINA 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 riduzioni 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, 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;
- C. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice Delegato ordinerà, successivamente dell'atto di trasferimento presso un Notaio del Distretto Notarile di Terni, la cancellazione a cura e spese della parte acquirente.
- D. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente. Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale.
- E. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta. 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 corrente intestato al fallimento (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni- Fallimento 15/2021- Lotto Sei".
- F. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto di trasferimento presso un notaio del distretto Notarile di Terni a seguito dell'integrale versamento del prezzo, degli oneri fiscali e degli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del fallimento e a spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni- Fallimento 15/2021- Lotto Sei".
- G. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso lo studio del curatore fallimentare Dott. Raffaella Proietti, in Terni Via Aminale 11
Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il **nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), del Giudice Delegato e del curatore 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.**
L'offerta da presentarsi corredata 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 dovrà contenere:
- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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;
- b) se l'offerente è una società o altro ente, dovranno 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 autentica da pubblico ufficiale);
- c) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha -2 code dell'International Organization for Standardization);
- d) i dati identificativi del bene oggetto dell'offerta, 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;
- f) all'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni- Fallimento n. 15/2021 RF – Lotto Uno" 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 con le modalità e nel termine stabilito.
- H. Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 co. 3, e 583 c.p.c.;
- I. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di diversa indicazione, il termine si intenderà di giorni 90), dovrà essere effettuato prima del rogito notarile;
- J. 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;
- K. 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 intendono anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
- L. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa mediante deposito presso lo studio del curatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di terni- Fallimento n. 15/2021 RF";
- M. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3, c.p.c) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza.
- N. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascun rilancio (da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo prezzo ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedono il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato per prima l'offerta. In caso di aggiudicazione a seguito di predetta gara, il

termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- O. Salvo il disposto dell'art. 108 LF, l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia del presente avviso di vendita;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it del presente avviso di vendita unitamente a copia della relazione di stima.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutte le attività a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c, saranno eseguite dal curatore Dott.ssa Raffaella Proietti, presso il suo studio in Via L. Aminale n. 11 in Terni.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, dell'avviso di vendita. Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto curatore Dott. Raffaella Proietti, (tel. 0744/192421- Cell 347/1842403).

Tutti gli interessati saranno messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'articolo 560, co. 5 c.p.c.

Terni, 30/04/2026

Il Curatore
Dr.ssa Raffaella Proietti