



TRIBUNALE DI TERNI

Ufficio fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 13/2025

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

visti gli artt. 216 ccii e 213 ccii

il curatore fallimentare

FISSA LA VENDITA

Delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1

1/3 dell'immobile sito in Narni Strada di S. Urbano n. 60, distinto al catasto di detto Comune al foglio 76, part. 113, sub. 3 (A/4) e relative quote di aree comuni non censite . Prezzo base d'asta € 12.000,00

LOTTO 2

1/3 degli immobili siti in Narni Strada di S. Urbano n. 60, distinti al catasto di detto comune al foglio 76, part. 113, **sub. 4**, e **sub. 5** (A/4), nonché la quota di 1/3 del locale garage identificato al Catasto al foglio 76, parti. 114, **sub. 6** (C/6) e relative quote di aree comuni non censite.

Prezzo base d'asta € 18.000,00

Si precisa che gli immobili di cui al sub 4 e sub 5 presentano delle difformità interne che possono essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario con la presentazione di una CILA a sanatoria

PREMESSO CHE:

per i suddetti lotti sono pervenute offerte irrevocabile in data 11/09/2026 di euro 12.000,00 per il lotto 1 e € 18.000,00 per il lotto 2,

SI INVITA

Chiunque ne avesse interesse a presentare un'offerta:

L.G N. 13/2025 R.F.

G.D.: dott.ssa
Claudia Tordo
Caprioli

Curatore:
dott.ssa Patrizia
Cianchini

AL PREZZO BASE di € 12.000,00 per il lotto 1 e € 18.000,00 per il lotto 2

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 12.000,00 per il lotto 1 ed € 18.000,00 per il lotto 2

IL CURATORE FISSA

LA VENDITA PER IL GIORNO 03/12/2026 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 dott.ssa Patrizia Cianchini, al n. 0744/403728 inviando richiesta a mezzo mail a: studio.cianchini@gmail.com 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 1 e 2 sono occupati;
- che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Marco Rondinelli 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 alla procedura n. 13/2025, 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 – L.G n. 13/2025 – Lotto n. ____".

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 alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata, ovvero

mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “ Tribunale di Terni – L.G n. 13/2025 – Lotto n. ____”. ”.

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 rogito Notaio Francesco Alvi del circondario di Terni, che ha già seguito la pratica, 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 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 – L.G n. 13/2025 – Lotto n. ____". 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 alla procedura - le cui coordinate saranno comunicate dal curatore - ovvero mediante consegna al Curatore Fallimentare di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – L.G n. 13/2025 – Lotto n. ____".

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'acquisito 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.217ccii, l'aggiudicazione sarà definitiva.

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

- 1) pubblicazione, almeno 45 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 di vendite sul portale Aste Giudiziarie ;;

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. 216, co. 2, ccii.

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, 29/09/2026

Il Curatore Fallimentare

dott.ssa Patrizia Cianchini

