



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Ufficio Fallimentare**

**PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

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

il Liquidatore

**FISSA LA VENDITA**

Con. Prev.  
20/2013  
R.C.P.

Decreto di  
omologa:  
24/12/2015

G.D.: Dott.  
Alessandro  
Nastri

Liquidatore:  
Avv.  
Girolamo  
Venturella

dei diritti di piena proprietà dei seguenti beni mobili ed immobili:

**LOTTO n. 1**

- Insieme di beni mobili costituiti da: gruppo A) materiale giacente nel magazzino; gruppo B) macchinari per la lavorazione e per la finitura del marmo nonché attrezzature da ufficio; gruppo C) cabina elettrica ed impianto di climatizzazione.

**Il lotto n. 1 sarà posto in vendita**

**AL PREZZO BASE di cui all'inventario, ulteriormente ribassato del 20%,  
€ 346.276,81** oltre oneri tributari

- **in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il **rilancio minimo sarà di € 15.000,00.**

**Si rappresenta specificamente che al prezzo base d'asta è già stato decurtato l'importo di € 7.532,00, a titolo di materiale mancante giusta denuncia di furto presentata il 15/07/2016 presso la Legione Carabinieri – Stazione di Sangemini**

**LOTTO n. 2**

- Compendio immobiliare costituito da edifici di tipo industriale di diversa fattura, localizzato in loc. Acquavogliera, in una piccola zona industriale del comune di Sangemini e i beni sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Sangemini al foglio 18, part.IIe 418 sub. 1, 405 sub. 2 e N.C.T. al foglio 18, part.IIa 418.

**Il lotto n. 2 sarà posto in vendita**

**AL PREZZO BASE, ulteriormente ribassato del 20%: € 1.078.176,00** oltre oneri tributari e costi accessori quantificati in perizia.

- **in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il **rilancio minimo sarà di € 60.000,00.**

### **LOTTO n. 3**

- Porzione di un fabbricato residenziale su tre livelli fuori terra sito in Terni, Località Torreorsina, Via San Sebastiano n. 9, censito nel N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 97, part.lla 220 sub. 4, categoria A/1, zona censuaria 2°, classe 7°, vani 4,5, rendita € 169,66. **Il lotto n. 3 sarà posto in vendita**

**AL PREZZO BASE, ulteriormente ribassato del 20%, € 48.240,00,** oltre oneri tributari e costi accessori quantificati in perizia.

- **in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il **rilancio minimo sarà di € 5.000,00.**

### **LOTTO n. 4**

- Immobile su due livelli fuori terra ed uno interrato; sito in Marina di Montalto di Castro (VT), Via Sette Camini n. 85, censito nel N.C.E.U. del Comune di Montalto di Castro al foglio 89, part.lla 13 sub. 8, categoria A/3, classe 7, vani 5,5, rendita € 482,89, con indirizzo in Via Sette Camini n.85, piano S1-1-2,

### **Il lotto n. 4 sarà posto in vendita**

**AL PREZZO BASE, ulteriormente ribassato del 20%, € 169.299,20,** oltre oneri tributari e costi accessori quantificati in perizia

- **in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il **rilancio minimo sarà di € 15.000,00.**

Si rimanda alla perizia di stima per le indicazioni specifiche sullo stato di fatto e di diritto, anche dal punto di vista urbanistico, delle unità immobiliari nonché alla relazione notarile dalla quale si evincono l'esistenza di vincoli pregiudizievoli che non possono essere cancellati con decreto ex art. 182, co. 5 e 108, co. 2, L.F.

---

***IL LIQUIDATORE FISSA***

**LA VENDITA PER IL GIORNO 28 LUGLIO 2017 ORE 12**

avanti a sé, presso il Tribunale di Terni, 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 ed i beni mobili posti in vendita telefonando al Liquidatore Avv. Girolamo Venturella, all'utenza telefonica n. 0931.1851341 ovvero inviando una mail all'indirizzo [gventurella@studiolegaleventurella.com](mailto:gventurella@studiolegaleventurella.com). Il Liquidatore 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 i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), le quali dovranno 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 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 della presente ordinanza.

Visto l'art. 107 della L.F. il Liquidatore propone la cessione dei summenzionati beni secondo la seguente procedura

### A) CONDIZIONI DELLA VENDITA

**a)** La vendita avverrà a cura del sottoscritto Liquidatore, mediante la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita, come meglio specificato più oltre (punto B "Disciplina della vendita");

**b)** chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato nel successivo punto C "modalità della vendita, dovrà versare il saldo del prezzo e degli eventuali oneri accessori e presentarsi presso studio notarile da concordare per la stipula dell'atto di vendita. Le spese relative al passaggio di proprietà conseguenti all'atto notarile (compenso e spese del notaio, spese di trascrizione e registrazione dell'atto) saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà versarle al momento della stipula, quale condizione necessaria per la stipula stessa:

**c)** eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni;

**d)** si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.;

**e) le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA se dovuta, calcolate a norma di legge, trascrizioni,

voltura catastale, oneri notarili, **saranno tutte esclusivamente a carico della parte acquirente, fatta eccezione per le spese inerenti alle cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, che saranno poste a carico della procedura;**

f) 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

g) 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 Concordato, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo raccomandata, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Concordato Preventivo n. 20/2013 R.C.P. Lotto n. ....", salvo diverse determinazioni degli organi della procedura. Si applica per quanto non indicato, l'art. 585, III co, c.p.c.;

## **B) DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate, anche a mezzo di persona diversa dall'offerente (la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di un valido documento) in busta chiusa e sigillata presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore 12 del giorno non festivo precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovrà

essere indicato esclusivamente:

- il nome del Liquidatore (Avv. Girolamo Venturella);
- la data fissata per l'esame delle offerte.

Il ricevente provvederà ad annotare sulla busta le generalità di chi provvede al deposito, data e orario di deposito.

A chi deposita la busta verrà rilasciata la relativa ricevuta di deposito.

L'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile, recapito telefonico 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;

2) 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;

3) nei casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore speciale del soggetto offerente deve essere allegata la procura speciale in originale. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da procuratore legale che dichiara di partecipare per persona da nominare, la dichiarazione di nomina deve essere effettuata e depositata a mano presso il Tribunale fallimentare entro il termine di tre giorni dalla data di apertura delle buste;

4) l'indicazione del lotto oggetto di vendita e del prezzo offerto, anche in lettere;

5) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

6) l'indicazione circa il tempo di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (comunque non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo alla mancata indicazione di un termine diverso);

7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al prezzo base;

8) assegno(i) circolare (i) non trasferibile (i) intestato (i) a "Tribunale di Terni – Concordato

Preventivo n. 20/2013 R.C.P. – lotto n. ...” **per l’importo della cauzione, corrispondente al 10% del prezzo offerto (anche se superiore al prezzo base).** In caso di mancata aggiudicazione, detto (i) assegno (i) sarà (nno) restituito (i) immediatamente. La cauzione sarà invece incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell’offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita;

9) fotocopia del documento di identità, del codice fiscale, certificato di stato libero o estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dell’offerente;

10) la dichiarazione di residenza unitamente ad un recapito telefonico o fax o email; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni;

11) la dichiarazione di voler beneficiare delle agevolazioni fiscali per l’acquisto della “prima casa”, o altre agevolazioni previste dalla legge, ove spettanti;

12) la sottoscrizione dell’offerente, la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l’autorizzazione del Giudice Tutelare ove l’offerente sia un minore; nel caso l’offerta sia presentata congiuntamente da più persone, tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare le quote dominicali o i diritti che ciascuno intende acquistare.

L’offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore al prezzo base come sopra indicato;

C) se l’offerente non presta la cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate.

L’offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi previste dall’art. 571, comma III, c.p.c.

### **C) MODALITA’ DELLA VENDITA**

a) prezzo base di vendita almeno pari ai valori sopra riportati, oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l’apertura delle buste e l’eventuale gara avverranno a cura del Liquidatore presso il Tribunale di terni, alle ore **12.00 del giorno 28/07/2017**; in caso di unico offerente i beni interessati verranno direttamente aggiudicati. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall’offerta più alta con i rilanci minimi obbligatori indicati sopra per ciascun lotto; nel corso di tale gara ciascuna offerta deve effettuarsi nel termine di due minuti dall’offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero in mancanza di rilanci a chi avrà presentato l’offerta più alta. Nell’ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a

chi avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo, ovvero, in subordine, a chi risulterà aver depositato per prima l'offerta. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo di prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Delle operazioni verrà redatto, per ciascun lotto, apposito verbale nel quale si darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna delle buste, della conformità delle buste alle prescrizioni del presente "Bando di vendita", dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste, dell'aggiudicazione provvisoria, o meno, del lotto.

Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare alla eventuale gara.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione avanti al notaio suddetto.

Ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Il Liquidatore potrà, comunque, sospendere la vendita fino alla data fissata per la sottoscrizione dell'atto notarile di vendita, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 107 – IV° comma L.F.

c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità sopra specificate. In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, ed al versamento degli oneri tributari di legge (vale a dire dell'Iva se dovuta) mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Tribunale di Terni – Concordato Preventivo n. 20/2013 R.G.C.P. – lotto n...." da consegnare al Liquidatore Avv. Girolamo Venturella, presso il suo studio in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136/L, oppure mediante bonifico bancario, con le coordinate bancarie che saranno comunicate all'aggiudicatario.

L'importo dell'Iva eventualmente da aggiungere al saldo prezzo sarà comunicato dal Liquidatore dopo l'aggiudicazione e, come detto sopra, il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine del pagamento del saldo prezzo. **Se l'aggiudicatario non provvederà al regolare pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

Gli altri oneri relativi al trasferimento di proprietà mediante atto notarile saranno comunicati dal notaio prima della stipula dell'atto e versati in tale occasione come in precedenza indicato;

e) avvenuto il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario verrà invitato mediante raccomandata a/r al domicilio indicato nell'offerta (o PEC, ove fornita) alla stipula dell'atto notarile; l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo di Notaio da concordare;

f) gli oneri tributari relativi al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono tutti esclusivamente a carico dell'acquirente, **fatta eccezione per le spese inerenti cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, che saranno poste a carico della procedura.**

g) se la vendita risulterà deserta si procederà con successivo avviso alla vendita successiva in busta chiusa, previa riduzione fino ad 1/4 del prezzo base della vendita precedente.

#### **D) PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

1. affissione dell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., almeno per tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale, a cura della Cancelleria;

- ✓ 2. pubblicazione, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati dal quotidiano "Corriere dell'Umbria" (alle condizioni previste dell'offerta "Corriere dell'Umbria Network A. Manzoni & C", riservata alle procedure di questo Tribunale) ovvero dal quotidiano "Il Messaggero - ed. Umbria", di un avviso contenente le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due "moduli tipografici", corrispondenti a 50/60 parole); nonché l'invio mirato di mails marketing ad aziende operanti nel settore di attività correlato alla società posta in liquidazione ed ubicate nelle seguenti zone geografiche: Verona, Carrara e Trani;
- ✓ numero della procedura, Giudice Delegato e Liquidatore (con indicazione del recapito telefonico di quest'ultimo);
- ✓ tipo di vendita; lotti;
- ✓ ubicazione del bene, natura del diritto reale posto in vendita (diritto di proprietà o quota dello stesso, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
- ✓ Relativamente ai lotti di cui a numeri 2, 3 e 4, per quanto concerne le ulteriori caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e



condizione (libero o occupato dal debitore/da terzi), ci si rimanda alle relazioni di CTU pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- ✓ ammontare del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio minimo in caso di gara;
- ✓ termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ data, luogo e ora fissate per l'apertura delle buste, l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;
- ✓ indicazioni per reperire maggiori informazioni (Liquidatore, sito internet in cui sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, co. 2, c.p.c.);

3. pubblicazione, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, sul sito del Comune "Informa Giovani", nonché affissione (entro il medesimo termine) presso l'Ufficio di Cittadinanza, i Centri Giovanili e lo Sportello degli Immigrati del Comune di Terni, di un avviso contenente le informazioni necessarie relative alla vendita, a cura e spese dello stesso Comune, tramite inoltre da parte di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. della documentazione a ciò utile;

4. pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia del presente bando di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria e delle documentazione fotografica e della relazione notarile, dalla quale si evincono l'esistenza di vincoli pregiudizievoli che non possono essere cancellati con decreto ex art. 182, co. 5 e 108, co. 2, L.F.

5. pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

6. pubblicazione di un avviso sintetico su almeno un sito specializzato gratuito (es.: [www.subito.it](http://www.subito.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.vivastreet.it](http://www.vivastreet.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); [www.aannunci.it](http://www.aannunci.it));

7. **Maggiori informazioni** sono reperibili presso il Liquidatore Avv. Girolamo Venturella, con studio in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136/L, tel. 0931.1851341 – fax 0931.1812358, mail: [gventurella@studiolegaleventurella.com](mailto:gventurella@studiolegaleventurella.com), PEC: [avv.gventurella@legalmail.it](mailto:avv.gventurella@legalmail.it)

Terni, lì 30/05/2017

**Il Liquidatore**  
**Avv. Girolamo Venturella**

|

|