



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2022 R.G.E.**  
**G.E. Dott. Francesco Angelini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Angelo Ranchino (C.F. RNCNGL65M25G148R), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, E-mail [angelo.ranchino@tiscali.it](mailto:angelo.ranchino@tiscali.it), PEC [angelo.ranchino@puntopec.it](mailto:angelo.ranchino@puntopec.it), nominato Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni del 14.07.2022, nonché Professionista Delegato alla vendita con ordinanza emessa, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dapprima in data 29.03.2023, integrata con ordinanza depositata in data 02.10.2023, e, successivamente, con ordinanza del 08.01.2025 alle quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 18/2022 R.G.E.

**AVVISA**

**che il giorno 07 MAGGIO 2025 ORE 17.00**

si terrà la vendita **senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO**

**-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** su compendio immobiliare sito nel Comune di Ficulle (TR), Strada di Montiano e Località Casalino, costituito da fabbricati e terreni aventi destinazione agricola della superficie catastale complessiva di ha. 84.69.12, censiti catastalmente come segue:

**Identificativo corpo A**

- **autorimessa** o rimessa cat C/6, Strada Montiano snc, piano T, censito al NCEU del Comune di Ficulle (TR) al **foglio 36, part. 171**, mq 191, classe 3, rendita € 295,93. Confinante con la stessa ditta su più lati;

**Identificativo corpo B**

- **magazzino e locali di deposito** cat C/2, Strada Montiano snc, piano T censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 36, part. 173**, mq 14, classe 3, rendita € 26,03. Confinante con la stessa ditta su più lati;

**Identificativo corpo C**

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività ricettiva – agriturismo)** cat D/10, Vocabolo Casalino snc, piano T-1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 142**, rendita € 2.488,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

Identificativo corpo D

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività agricola)** cat D/10, Strada Montiano snc, piano T, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 5**, rendita € 2.280,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

Identificativo corpo E

- **appartamento di tipo economico** cat A/3, Strada Montiano snc, piano 1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 6**, vani 6,0, classe 2, rendita € 340,86. Confinante con la stessa ditta su più lati;

Identificativo corpo F

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività agricola)** cat D/10, Strada Montiano snc, piano S1-T-1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 7**, rendita € 6.990,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

Identificativo corpo G

- **terreni agricoli** siti nel Comune di Ficulle (TR), Loc. Poggio, Montiano, Torzolla, Torzollino, Quartaccio e Casalino

1 A) **foglio 23, particella 153**, sub A, qualità Bosco Ceduo, Classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.07.30, R.D. Euro 5,54 - R.A. Euro 1,66

1 B) **foglio 23, particella 153**, sub B, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.25.80, R.D. Euro 6,00 - R.A. Euro 5,33.

2 AA) **foglio 23, particella 154**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.48.53, R.D. Euro 11,28 - R.A. Euro 10,03;

2 AB) **foglio 23, particella 154**, sub AB, qualità Pascolo Arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.04.17, R.D- Euro 0,41 - R.A. Euro 0,22.

3) **foglio 23, particella 155**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.02.30, R.D. Euro 0,71 - R.A. Euro 0,71.

4) **foglio 23, particella 156**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.43.20, R.D.Euro 13,39 – R.A. Euro 13,39.

5) **foglio 23, particella 163**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.10.80, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 22,89.

6 AA) **foglio 23, particella 187**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale 04.47, R.D. Euro 1,04 - R.A. Euro 0,92;

6 AB) **foglio 23, particella 187**, sub AB, qualità Uliveto, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.26.33, R.D. Euro 3,40 - R.A. Euro 1,22;

6 AC) **foglio 23, particella 187**, sub AC, qualità Pascolo Arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.80, R.D. Euro 0,57 - RA. Euro 0,30.

7 AA) **foglio 23, particella 188**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.29.10, R.D. Euro 6,76 - R.A. Euro 6,01;

7 AB) **foglio 23, particella 188**, sub AB, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 0.06.30, R.D. Euro 0,65 - R.A. Euro 0,29.

- 8) **foglio 23, particella 208**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.61.80, R.D. Euro 19,15 - R.A. Euro 19,15.
- 9) **foglio 23, particella 234**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.0.80, R.D. Euro 0,25 - R.A. Euro 0,25.
- 10) **foglio 23, particella 261**, qualità Uliveto, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.50, R.D. Euro 0,71 R.A. Euro 0,26.
- 11) **foglio 23, particella 262**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.01.20, R.D. Euro 0,28 - R.A. Euro 0,25.
- 12) **foglio 23, particella 263**, qualità Seminativo arborato, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.01.70, R.D. Euro 0,44 - R.A. Euro 0,44.
- 13) **foglio 36, particella 23**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.14.20, R.D. Euro 4,40 - R.A. Euro 4,40.
- 14) **foglio 36, particella 24**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 11.18.30, R.D. Euro 57,76 - R.A. Euro 17,33.
- 15) **foglio 36, particella 60**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 12.52.50, R.D. Euro 64,69 - R.A. Euro 19,41.
- 16) **foglio 36, particella 61**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.18.60, R.D. Euro 0,96 - R.A. Euro 0,29.
- 17 AA) **foglio 36, particella 62**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.10.01, R.D. Euro 7,24 - R.A. Euro 5,17;
- 17 AB) **foglio 36, particella 62**, sub AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0.64.69, R.D. Euro 13,36 - R.A. Euro 4,68.
- 18) **foglio 36, particella 63**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.43.20, R.D. Euro 103,54 - R.A. Euro 73,96.
- 19) **foglio 36, particella 64**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.58.30, R.D. Euro 42,15 - R.A. Euro 30,11.
- 20) **foglio 36, particella 65**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.33.70, R.D. Euro 1,74 - R.A. Euro 0,52.
- 21) **foglio 36, particella 103**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 5.72.00, R.D. Euro 58,08 - R.A. Euro 11,82.
- 22 A) **foglio 36, particella 104**, sub A, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.13.60, R.D. Euro 9,83 - R.A. Euro 7,02;
- 22 AA) **foglio 36, particella 104**, sub AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.66.93, R.D. Euro 3,46 - R.A. Euro 1,04;
- 22 AB) **foglio 36, particella 104**, sub AB, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.10.07, R.D. Euro 7,28 - R.A. Euro 5,20;
- 22 B) **foglio 36, particella 104**, sub B, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.56.50, R.D. Euro 2,92 - R.D. Euro 0,88;
- 22 C) **foglio 36, particella 104**, sub C, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.06.90, R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 3,56.

- 23) **foglio 36, particella 137**, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.96.20, R.D. Euro € 1,49 - R.A. Euro 0,50.
- 24) **foglio 37, particella 1**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.11.80, R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,18.
- 25) **foglio 37, particella 2**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.61.30, R.D. Euro 18,66 - R.A. Euro 5,60.
- 26) **foglio 37, particella 3**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.91.20, reddito dominicale: € €28,26, reddito agrario: € €28,26.
- 27) **foglio 37, particella 4**, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 38.60, R.D. Euro 3,39 - R.A. Euro 1,79.
- 28) **foglio 37, particella 5**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.36.90, R.D. Euro 98,98 - R.A. Euro 70,70.
- 29) **foglio 37, particella 8**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.55.50, R.D. Euro 17,20 - R.A. Euro 17,20.
- 30) **foglio 37, particella 9**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.07.20, R.D. Euro 15,87 - R.A. Euro 4,76.
- 31 AA) **foglio 37, particella 17**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.09.49, R.D. Euro 6,86 - R.A. Euro 4,90;
- 31 AB) **foglio 37, particella 17**, sub AB, qualità Bosco ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.54.71, R.D. Euro 18,32 - R.A. Euro 5,50.
- 32) **foglio 37, particella 18**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.58.60, R.D. Euro 42,37 - R.A. Euro 30,26.
- 33) **foglio 37, particella 19**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.28.80, R.D. Euro 93,13 - R.A. Euro 66,52.
- 34) **foglio 37, particella 22**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.61.10, R.D. Euro 44,18 - R.A. Euro 31,56.
- 35 AA) **foglio 37, particella 23**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.33.35, R.D. Euro 24,11 - R.A. Euro 17,22
- 35 AB) **foglio 37, particella 23**, sub AB, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.55, R.D. Euro 1,72 - R.A. Euro 1,72.
- 36 AA) **foglio 37, particella 24**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.35.62, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 18,40;
- 36 AB) **foglio 37, particella 24**, sub AB, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.17.88, R.D. Euro 4,16 - R.A. Euro 3,69.
- 37) **foglio 37, particella 65**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.30.50, R.D. Euro 22,05 - R.A. Euro 15,75.
- 38) **foglio 37, particella 66**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.58.50, R.D. Euro 114,60 - R.A. Euro 81,86.
- 39) **foglio 37, particella 67**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.29.60, R.D. Euro 6,88 - R.A. Euro 6,11.

40) **foglio 37, particella 69**, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.71.40, R.D. Euro 27,66, R.A. Euro 12,91.

41 AA) **foglio 37, particella 70**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.84.57, R.D. Euro 61,15 - R.A. Euro 43,68;

41 AB) **foglio 37, particella 70**, sub AB, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.23.03, R.D. Euro 5,35 - R.A. Euro 4,76.

42) **foglio 37, particella 143**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.30.60, R.D. Euro 94,43 - R.A. Euro 67,45.

43) **foglio 37, particella 147**, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.64.90, R.D. Euro 63,87 - R.A. Euro 29,81.

44 AA) **foglio 37, particella 149**, sub AA, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.52.04, R.D. Euro 58,89 - R.A. Euro 27,48;

44 AB) **foglio 37, particella 149**, sub AB, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.60.94, R.D. Euro 44,06 - R.A. Euro 31,47;

44 AC) **foglio 37, particella 149**, sub AC, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 12.07.32, R.D. Euro 62,35 - R.A. Euro 18,71.

45) **foglio 36, particella 172**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 5.81.92, R.D. Euro 420,75 - R.A. Euro 300,54.

## **Descrizione generale**

### **Corpo A**

#### **Rimessa macchine agricole (foglio 36 n. 171)**

Trattasi di un locale destinato a rimessa di attrezzi agricoli, realizzato con struttura portante prefabbricata in carpenteria metallica su fondazioni continue in c.a. e con sovrastanti capriate, tamponato con blocchetti di tufo della superficie di mq. 174,00, con altezza ai lati pari a m.3,95 mentre al colmo pari a m. 5,20. All'interno è stato ricavato un locale della superficie di mq.17,00 destinato ad officina. Il pavimento è in battuto di cemento. Il manto di copertura è in lamiera di fibro-cemento colorata. Completano il tetto i canali di gronda e i discendenti. Sono presenti due ingressi, entrambi carrabili dotati di porte in ferro di ampia metratura tali da consentire un'agevole ingresso/uscita delle macchine agricole. L'apertura è a scorrimento orizzontale.

Le finestre, pari a n.8, sono in ferro. La superficie complessiva è di circa mq 191,00. E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2003 ed è composto da un solo piano. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

### **Corpo B**

#### **Magazzino (foglio 36 n. 173)**

Trattasi di un modesto manufatto della superficie di mq. 14,40 destinato, in passato, ad ospitare la pompa utilizzata per irrigare il vigneto mediante attingimento d'acqua da un laghetto che raccoglieva le acque piovane

che, successivamente, nel periodo estivo, venivano distribuite ad un sistema di irrigazione fisso a goccia previo filtraggio delle acque stesse.

La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo, con tetto a capanna e copertura con tegole di laterizio alla "romana" su solaio in latero-cemento. La porta e la finestra sono in acciaio verniciato. Attualmente l'impianto non è funzionante. Sul retro nella muratura portante risulta la presenza di una lesione verticale.

La superficie complessiva di circa mq 14,40. E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2004; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,22 ai lati e al colmo m. 2,78. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è mediocre.

## **Corpo C**

### **Fabbricati per attività agrituristica (foglio 37 n. 142)**

Trattasi di una unità immobiliare ricavata da un ex fabbricato colonico, previo intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento, avente una struttura portante in muratura blocchetti e rivestiti con pietra locale. Si compone di due corpi separati fra loro, destinati ad attività ricettiva (agriturismo).

Il primo corpo è disposto su due piani: piano terra e piano primo collegati fra loro tramite una scala interna a vista che si diparte dal locale soggiorno, protetta da ringhiera in ferro. Al piano terra troviamo quattro locali con destinazione residenziale (ingresso-tinello, cucina, soggiorno e camera oltre al bagno e disimpegno. Nel vano soggiorno è presente un camino in pietra serena di ottima fattura. Il piano primo, destinato a zona notte, è costituito da quattro camere da letto di cui due con bagno interno mentre le altre due sono servite da un bagno esterno.

In una camera è presente un modesto vano destinato a spogliatoio. Il corridoio e i disimpegni permettono un'efficiente distribuzione dei locali nonché un razionale utilizzo degli spazi. Il tetto è a capanna con manto di copertura costituito da coppo su tegola piana (tetto alla romana). I soffitti sono inclinati e realizzati con correnti in legno con sovrastante pianella in laterizio. In una camera i correnti sono sostenuti da travi in legno a vista di ottima fattura. Le altezze variano da un massimo di m. 4,15 ad un minimo di m.2,70.

Il secondo corpo è costituito da un unico piano (terra) chiamato, per facilitarne la distinzione, "dependance". Si compone di due locali: il primo utilizzato a caldaia e autoclave di mq. 11,12, mentre l'altro vano ha una destinazione ricettiva e si compone di una vano camera con annesso bagno con una superficie totale pari a mq. 17,00 circa; le altezze variano da un massimo di m.3,40 ad un minimo di m.2,50.

La superficie complessiva è di circa 197,00 - E' posto al piano terra e primo.

Il piano terra del fabbricato principale ha una superficie di mq.88,72 ; il piano primo ha una superficie di mq.83,44. Il secondo fabbricato (dependance) costituito da camera con bagno e locale caldaia ha una superficie, rispettivamente di mq. 17,00 circa e mq. 11,12.

L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato nell'anno 2002 ; ha un'altezza utile interna di circa m.3,00 al piano terra per i locali tinello e cucina e m. 2,85 per i locali destinati a soggiorno, camera e disimpegno, mentre al piano primo le altezze variano da un minimo di m. 2,68 ad un massimo di m. 4,15.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra.

Esternamente è presente una piscina al servizio degli ospiti dell'agriturismo con relativo annesso per la rimessa delle attrezzature da giardino e per la piscina.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

## **Corpo D**

### **Fabbricati per attività agrituristica (ristorante) (foglio 37 n. 148 sub. 5)**

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano terra, inserita in un fabbricato costituito da due piani, destinata ad attività turistica/ricettiva (ristorante) collegata all'indirizzo produttivo dell'azienda agricola e più precisamente: ricevimenti, degustazioni dei prodotti aziendali, manifestazioni enogastronomiche, eventi, ecc.. Si compone di un ampio locale destinato ad hall-sala da pranzo con ingresso autonomo dall'esterno direttamente dal portico, con attigui locali ripostiglio, bagno e relativo antibagno, un vano cucina con modesto locale accessorio, un'ampia sala da pranzo con bagno e antibagno e vano cantina con ingresso dall'esterno. Esternamente è presente la scala che permette l'accesso ad un'altra unità immobiliare (foglio 37, particella 148 sub 6) ubicata al piano superiore. Nel sottoscala sono state allocate le caldaie al servizio delle due unità immobiliari. Nella sala da pranzo è stato realizzato un ampio camino con la possibilità di poterci stare all'interno seduti nei lati tipico dei casali umbri. Completano l'unità immobiliare le sistemazioni esterne finalizzate a migliorare l'amenità dei luoghi.

La struttura portante è in muratura a faccia vista, la copertura è a due falde in coppi anticati, il vano sala da pranzo è di ampia superficie e la copertura è a falda unica. I bagni, al servizio delle due sale da pranzo, sono dotati di antibagno e completi dei sanitari tipici dei locali destinati alle attività ricettive.

Nel complesso la ristrutturazione ha permesso il recupero di un fabbricato rurale dandogli "nuova vita" il tutto nel rispetto dell'ambiente attraverso un intervento edilizio con l'utilizzo di materiali recuperati o anticati.

Superficie complessiva di circa mq. 142,74, al netto del portico.

L'unità immobiliare è posta al piano terra; l'edificio è stato ristrutturato negli anni 2005-2007.

L'altezza interna è di m. 2,70 fatta eccezione per la sala da pranzo che è risultata pari a m. 3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

## **Corpo E**

### **Abitazione (foglio 37 n. 148 sub. 6)**

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano primo inserita in un fabbricato realizzato con struttura portante in muratura di pietra locale destinata a civile abitazione. Si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, spogliatoio, corridoio-disimpegno e loggia-ballatoio. Completa l'unità immobiliare un vano sottotetto non praticabile. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna coperta. Nel vano soggiorno è presente un camino di vecchia fattura. I pavimenti sono di mattonelle di graniglia. Gli infissi esterni in legno con doppio

vetro con portoncino d'ingresso in legno. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato. Il bagno è completo dei sanitari (vasca da bagno). La scala esterna coperta, con ballatoio di arrivo; la finestra che affaccia sulla loggia è protetta con grata di ferro.

La superficie complessiva è di circa mq. 75,20, oltre a mq. 9,75 di loggia esterna.

E' posto al piano primo. L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2004; ha un'altezza utile interna di m. 2,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

## **Corpo F**

### **Fabbricati per attività agricole (cantina) (foglio 37 n. 148 sub. 7)**

Trattasi di un edificio di nuova costruzione, realizzato con una struttura portante in c.a., costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppatosi su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, destinato alla lavorazione del principale prodotto aziendale (uva).

Il piano seminterrato, della superficie di mq. 334,46, si compone di due ampi corpi così suddivisi: un locale per l'affinamento del prodotto vino (mq.267,89) con annesso locale per l'imbottigliamento di mq. 66,57, attualmente utilizzato come magazzino, dell'altezza di m. 3,97, ed un ampio locale, della superficie di mq. 347,49 con altezza di m. 4,57, destinato ad ospitare le barrique.

Si accede al piano seminterrato tramite un vano scala. Inoltre vi si accede dall'esterno mediante quattro ampi accessi protetti da porte in ferro. Una rampa carrabile lo collega con il piano di campagna.

Il piano terra è così suddiviso: parte è destinato alla lavorazione delle uve e si compone di uno spazio esterno coperto da una tettoia dove arrivano le uve raccolte per essere sottoposte ad una prima lavorazione della superficie di mq. 85,00; segue un ampio locale della superficie di mq. 239,59 e dell'altezza di m. 8,10, dove avviene lo stoccaggio del prodotto e la successiva fase di vinificazione, corredato di ampio accesso carrabile. Attiguo al locale stoccaggio è presente un ampio locale destinato a magazzino, della superficie di mq.231,42, dotato di bagno.

Una parte della superficie ha una copertura a capanna e le altezze variano da un minimo di m. 3,30 all'intradosso e m. 4,95 al colmo, la restante superficie ha una copertura in piano con un'altezza di m.3,20. La restante superficie del piano terra, con accesso indipendente dall'esterno dopo aver superato un locale ingresso-disimpegno, è destinata alla vendita e alla degustazione dei prodotti enologici (mq.76,46), completa quest'angolo di esposizione-vendita un locale ufficio (14,04) con ingresso anche dall'esterno, con adiacente W.C. (mq.3,07).

Il piano primo ubicato al di sopra di parte del locale magazzino, accessibile tramite una scala interna in ferro, della superficie complessiva di mq. 107,57, si compone di un ampio locale (sgombero-deposito occasionale) mq.85,54, di un locale laboratorio di mq. 15,42 e di due locali ripostiglio e W.C., rispettivamente di mq. 3,14 e mq. 3,47.

La copertura è sostenuta da capriate in legno lamellare.

Nel locale degustazione di prodotti enologici il pavimento è in cotto, gli infissi in alluminio con doppio vetro ed apertura a "vasistas". Il riscaldamento è assicurato da termo convettori. La copertura del piano primo è a capanna con altezza minima pari a m. 2,25, mentre quella al colmo è pari a m.3,62. La superficie complessiva di circa mq 1.450,00.

L'edificio è stato costruito negli anni 2001-2005.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra due e uno interrato.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

### Classe Energetica degli edifici

Con riferimento agli edifici di cui ai corpi A e B il Ctu precisa che si tratta di unità immobiliari per le quali non è necessaria l'acquisizione dell'APE in caso di vendita.

Per quanto concerne gli immobili di cui ai corpi C, D, E e F, invece, il Ctu precisa che l'Attestazione di prestazione energetica non è presente e che dovrà essere acquisita al momento della vendita.

La Classe Energetica stimata dal Ctu per gli immobili dei corpi sopra indicati è la "G".

## **Corpo G**

### **Terreni agricoli**

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione agricola costituito da più particelle di terreno di diversa qualità di coltura per una superficie catastale complessiva di ha. 84.23.72. In base alle qualità di coltura rilevate dalle visure catastali si evidenzia che predomina il bosco ceduo (ha.54.68.16) a seguire il vigneto (ha.17.52.97), poi il seminativo e seminativo arborato (ha.5.66.66), l'uliveto (ha.4.84.86), l'incolto produttivo (ha.0.96.20) e in misura minore il pascolo arborato (ha.0.54.87). Le superfici di cui sopra sono il risultato dei frazionamenti delle particelle eseguiti dall'AGEA in base alla qualità di coltura.

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto, nonché sulla base delle informazioni dallo stesso raccolte, una situazione di fatto diversa imputabile a scelte aziendali da parte della proprietà.

Il vigneto rappresenta l'indirizzo colturale predominante; si estende per una superficie di 16,7 ettari circa producendo principalmente vino rosso I.G.T. ed è costituito dai seguenti vitigni: Sauvignon, Cabernet, Montepulciano e Merlot. Il sistema di allevamento è il "cordone speronato". Il vigneto si trova nel pieno regime produttivo. L'uliveto in produzione ha una superficie di circa ettari 2 ed è costituito dalle seguenti Cultivar: Frantoio, Leccino, Moraiolo e Pendolino; il bosco della superficie di circa 55 ettari, costituito da essenze arboree locali (quercia, leccio) per circa un 50% è in fase di

Ricrescita, in quanto tagliato di recente, mentre la restante superficie è prossima al taglio. Le altre superfici (seminativo, seminativo arborato, pascolo e pascolo arborato, incolti produttivi) per scelta aziendale sono incolti.

La superficie complessiva è di circa ha. 84.23.72.

Il terreno, costituito da più particelle, risulta avere una forma irregolare; inoltre, è una proprietà "polverizzata", in quanto ubicata in zone diverse fra loro. C'è da sottolineare che il centro aziendale produttivo è ubicato in località Montiano e Casalino dove sono concentrati sia i fabbricati che i vigneti.

L'orografia è collinare con sistemazioni agrarie a rittochino tipica dei terreni collinari del centro Italia. La tessitura prevalente argillosa-sabbiosa.

Sistemi irrigui presenti: impianto fisso di irrigazione a goccia attualmente non funzionante a causa delle scarse piogge che un tempo alimentavano un laghetto collinare che, attraverso un sistema di pompaggio/filtraggio, permetteva di irrigare il vigneto nei momenti di siccità.

Colture erbacee: i seminativi sono lasciati incolti.

Colture arboree: vigneto e uliveto.

Selviculture: nei terreni boschivi predominano le essenze tipiche della zona, cioè la quercia roverella e il leccio.

### **Conformità catastale**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità catastale con riferimento agli immobili di cui ai corpi A, B, D, E, F e G.

Con riferimento all'immobile di cui al **corpo C (Foglio 37 particella 142)**, il Ctu precisa che nella scheda catastale non è riportata la piscina. Per tale ragione, detto immobile viene dichiarato non conforme dal punto di vista catastale. Al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre aggiornarla presentando all'Ufficio del Territorio di Terni la nuova planimetria e relativo DOCFA.

### **Costo della operazione € 1.000,00 circa.**

Con riferimento ai terreni di cui al corpo G, il Ctu precisa che, al fine dell'erogazione dei contributi comunitari tramite AGEA è stata aggiornata la qualità di coltura dei terreni sopra analiticamente descritti; alcune particelle, pertanto, sono state frazionate ed individuate con lettere maiuscole a secondo della qualità di coltura corrispondente senza provvedere al frazionamento catastale. Per quanto sopra viene dichiarata la conformità catastale.

### **Conformità edilizia**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità edilizia con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E e F.

### **Conformità urbanistica**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità urbanistica con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E, F e G.

### **Oneri condominiali**

Nessuno.

## **Stato di Occupazione**

Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è detenuto da una società terza in forza di contratto di affitto di fondo rustico ultranovenale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 ai nn. 12886/9096, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT,

La durata del contratto è di 18 anni a decorrere dal 1° gennaio 2020 senza possibilità di tacito rinnovo (artt. 7 e 8 del contratto).

**Si dà atto che in data 11.01.2024 è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, Reg. Gen. 384 e Reg. Part. 278, sui beni oggetto della presente procedura, domanda giudiziale proposta dal creditore procedente al fine di far accertare, tra l'altro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1414 e ss. c.c., la simulazione assoluta del suddetto contratto di affitto di fondo rustico.**

**Prezzo di Stima: € 2.535.214,00** (Il prezzo di stima tiene conto anche dei costi di regolarizzazione delle difformità catastali come sopra meglio precisati).

**VALORE DI STIMA: 2.535.214,00 (duemilionicinquecentotrentacinqueduecentoquattordici/00);**

**PREZZO BASE D'ASTA** conformemente a quanto previsto dall'ordinanza di vendita e delega del 08.01.2025: **€ 1.069.500,00 (unmilionesessantannovemilacinquecento/00);**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 802.125,00 (ottocentoduemilacentoventicinque/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00 (cinquemila/00).**

\*\*\*

In ogni caso, si rimanda all'elaborato peritale a firma del Dott. Geom. Alessandro Petroni del 17.11.2022 ed al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 che qui devono intendersi integralmente richiamati e trascritti, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

## **SI RENDE NOTO**

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 18/2022 R.G.E. Tribunale di Terni, Dott. Geom. Alessandro Petroni (con studio in Arrone (TR), Via Della Rimembranza n. 91 - Tel. 0744 388747 - 347 8841909, Email: [alex.petroni@virgilio.it](mailto:alex.petroni@virgilio.it), Pec: [alessandro.petroni@geopec.it](mailto:alessandro.petroni@geopec.it)) anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna

garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e 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.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nel rapporto di valutazione a firma del Dott. Geom. Alessandro Petroni del 17.11.2022 e nel suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 a cui ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

In particolare, il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità catastale con riferimento agli immobili di cui ai corpi A, B, D, E, F e G.

Con riferimento all'immobile di cui al corpo C (Foglio 37 particella 142), il Ctu precisa che nella scheda catastale non è riportata la piscina. Per tale ragione, detto immobile viene dichiarato non conforme dal punto di vista catastale. Al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre aggiornarla presentando all'Ufficio del Territorio di Terni la nuova planimetria e relativo DOCFA. Costo della operazione € 1.000,00 circa.

Con riferimento ai terreni di cui al corpo G, il Ctu precisa che, al fine dell'erogazione dei contributi comunitari tramite AGEA è stata aggiornata la qualità di coltura dei terreni sopra analiticamente descritti; alcune particelle, pertanto, sono state frazionate ed individuate con lettere maiuscole a secondo della qualità di coltura corrispondente senza provvedere al frazionamento catastale. Per quanto sopra viene dichiarata la conformità catastale.

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara, altresì, la conformità edilizia con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E e F, nonché la conformità urbanistica con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E, F e G.

Si rinvia, in ogni caso, per maggiori informazioni all'elaborato peritale del 17.11.2022 ed al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40 6 comma cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà altresì ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è detenuto da una società terza in forza di contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 ai nn. 12886/9096, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT, ovvero in data antecedente al pignoramento.**

**La durata del contratto è di 18 anni a decorrere dal 1° gennaio 2020 senza possibilità di tacito rinnovo (artt. 7 e 8 del contratto). In ragione di quanto sopra, non è stato emesso ordine di liberazione.**

**Si dà atto che in data 11.01.2024 è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, Reg. Gen. 384 e Reg. Part. 278, sui beni oggetto della presente procedura, domanda giudiziale proposta dal creditore procedente al fine di far accertare, tra l'altro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1414 e ss. c.c., la simulazione assoluta del suddetto contratto di affitto di fondo rustico. Detta trascrizione non è suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Professionista Delegato).

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 08.01.2025 che, unitamente al presente avviso, alla perizia del CTU, Dott. Geom. Alessandro Pietroni, del 17.11.2022, nonché al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net). È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l.. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Angelo Ranchino, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n.38 (Tel.: 0763/344658, E-mail: [angelo.ranchino@tiscali.it](mailto:angelo.ranchino@tiscali.it) e pec: [angelo.ranchino@puntopec.it](mailto:angelo.ranchino@puntopec.it)), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

## **II TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via di Cipriano Manente n. 38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

\*\*\*

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.astetelematiche.it>.

\*\*\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

3) L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;
- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato, altresì, il domicilio, nonché 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 persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto 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 al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](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 dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è

vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

**Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**

**Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;**

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**NB.** Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

**NB.** Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

**ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.**

\*\*\*

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

- 6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;
  - b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
  - c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;
  - d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;
  - e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
  - f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - g) copia - anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
  - h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, effettuate in separato documento.
- 7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022RGE Tribunale di Terni -Delega, aperto presso Cassa di Risparmio di Orvieto, Piazza della Repubblica n. 21, 05018 Orvieto (TR), - **IBAN IT81 R062 2025 7100 0000 1002 273.**

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE n. 18/2022, 07.05.2025, LOTTO UNICO, CAUZIONE").

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

**SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - AD EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.**

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

- 8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta - di volerne acquistare uno solo;
- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;
  - qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);
- 9) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
- A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
  - B) se non è indicato il prezzo offerto;
  - C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
  - D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- 1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita, ovvero alle **ore 17.00 del 07.05.2025.**

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

**- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;**

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto.

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo.

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore.

#### **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE**

1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il 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;

2) **il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e le spese** come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati**, entro il termine indicato nell'offerta, **mediante bonifico bancario sul conto**

corrente delega intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022RGE Tribunale di Terni -Delega, aperto presso Cassa di Risparmio di Orvieto, Piazza della Repubblica n. 21, 05018 Orvieto (TR), - **IBAN IT81 R062 2025 7100 0000 1002 273;**

3) **ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) **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**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;

5) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo**, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

\*\*\*\*

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto-Terni, 04.02.2025

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Angelo Ranchino