



TRIBUNALE DI SPOLETO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Roberto Raminelli (tel. 0744/403728, mail studio.raminelli@gmail.com), curatore della liquidazione giudiziale n. 25/2023 RLG,

**RITENUTO**

necessario fissare la vendita dei terreni e degli immobili acquisiti all'attivo della procedura suindicata,

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

**Diritto di piena proprietà per il 100% su:**

Edificio destinato a Villa Padronale realizzato in adiacenza all'attività produttiva per imbottigliamento e commercio delle acque minerali. Insieme all'edificio padronale, il quale presenta anche ampio parco, viene incluso nel presente lotto un fabbricato destinato a tettoia, terreni agricoli in adiacenza alla villa ed al complesso produttivo ed un fabbricato rurale; il tutto sito in Fraz, Villa San Faustino, Comune di Massa Martana Provincia di Perugia.

I beni sono meglio individuati come di seguito:

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 159, cat. A/2 classe 2 consistenza vani 15 Rendita Catastale € 1162,03.
- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 574.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 101 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 12 ca 00) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario € 4,96 e AB di superficie pari ad (are 43 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario € 22,62.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 102 di superficie pari ad (are 62 ca 40) di qualità seminativo – Reddito agrario € 32,23.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 104 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 57 ca 27) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario € 64,98 e AB di superficie pari ad (ha 1 are 17 ca 93) di qualità seminativo – Reddito agrario € 54,82.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 109 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 89 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario € 46,22 e AB di superficie pari ad (are 22 ca 80) di qualità pascolo – Reddito agrario € 0,59.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 117 di superficie pari ad (are 48 ca 70) di qualità seminativo –

Reddito agrario € 22,64.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 121 di superficie pari ad (ha 1 are 92 ca 20) di qualità seminativo – Reddito agrario € 99,26.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 122 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 03 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario € 1,55 e AB di superficie pari ad (are 08 ca 10) fabbricato rurale.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 125 di superficie pari ad (are 02 ca 80) di qualità pascolo – Reddito agrario € 0,07.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 138 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 02 ca 41) di qualità seminativo – Reddito agrario € 1,24 e AB di superficie pari ad (are 36 ca 99) di qualità bosco misto – Reddito agrario € 0,76.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 150 di superficie pari ad (are 03 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario € 1,91.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 533 di superficie pari ad (are 34 ca 60) di qualità seminativo – Reddito agrario € 17,87.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 557 di superficie pari ad (are 00 ca 60) relitto stradale.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 572 di superficie pari ad (are 65 ca 17) di qualità seminativo – Reddito agrario € 30,29.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 577 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 07 ca 88) di qualità seminativo/irriguo – Reddito agrario € 3,26 e AB di superficie pari ad (are 04 ca 62) di qualità seminativo – Reddito agrario € 2,39.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 582 di superficie pari ad (are 05 ca 63) relitto di strada pubblica.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 70 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 01 are 80 ca 03) di qualità seminativo – Reddito agrario € 92,98 e AB di superficie pari ad (are 02 ca 77) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario € 0,06.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 71 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 92 ca 79) di qualità seminativo – Reddito agrario € 43,13 e AB di superficie pari ad (are 22 ca 11) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario € 0,46.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 72 di superficie pari ad (are 53 ca 20) di qualità seminativo irriguo – Reddito agrario € 21,98.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 73 di superficie pari ad (are 32 ca 20) di qualità seminativo irriguo – Reddito agrario € 13,30.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 74 di superficie pari ad (are 02 ca 40) di qualità bosco alto – Reddito agrario € 0,05.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 75 di superficie pari ad (ha 1 are 14 ca 30) di qualità seminativo – Reddito agrario € 53,13.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 76 di superficie pari ad (ha 1 are 14 ca 90) di qualità seminativo – Reddito agrario € 59,34.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 78 seminativo di superficie pari ad (are 16 ca 50) – Reddito agrario € 8,52.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 58 di superficie pari ad (are 28 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario € 13,34.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 59 di superficie pari ad (are 10 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario € 4,88.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 62 di superficie pari ad (are 18 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario € 8,69.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 63 di superficie pari ad (are 25 ca 20) di qualità seminativo – Reddito agrario € 11,71.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 43 particella n. 64 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 49 ca 49) di qualità seminativo – Reddito agrario € 23,00 e AB di superficie pari ad (are 05 ca 71) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario € 0,12.
- I terreni occupano una superficie complessiva di circa 16 ha e 92 are.

#### **Descrizione analitica della villa padronale**

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana al foglio 43 part. 159; trattasi un edificio realizzato nei primi del '900 adibito a Villa Padronale ubicata in adiacenza al complesso produttivo destinato all'imbottigliamento e confezionamento delle acque minerali il quale non fa parte della presente vendita. La Villa è sviluppata su tre livelli ed è composta al piano terra da ingresso, sala, salotto, cucina/pranzo, studio e servizi, al piano primo da cinque camere da letto oltre a due bagni e due terrazzi ed al piano primo sottostrada da due locali cantina. Il complesso in cui è presente l'immobile è prospiciente alla Strada Statale E45 ed allo stesso vi si accede dalla strada Comunale di San Faustino, la quale percorre parallelamente la strada statale, percorrendo una strada privata (che non fa parte del presente lotto) la quale attraversa il Torrente Naia e conduce all'unico accesso comune sia dell'attività produttiva che della villa padronale in questione.

L'unità immobiliare è servita da impianto termico centralizzato e la centrale termica è comune al complesso produttivo ed all'abitazione del custode realizzati in adiacenza alla stessa e non facenti parte del presente lotto. Per tale motivo l'impianto comune dovrà esser oggetto di smantellamento.

Il fabbricato necessita di adeguata manutenzione sia da un punto di vista strutturale che impiantistico. La villa presenta un ampio parco di una superficie di 3 ha circa interamente recintato nel quale sono presenti molteplici sentieri ornati da statue ed arredi in pietra; il parco, visto lo stato di abbandono, dovrà esser oggetto di completa risistemazione. All'interno dello spazio pertinenziale sono stati realizzati campo da tennis e piscina con ampio solarium e spogliatoi. Gli stessi non hanno titolo abilitativo e dovranno esser oggetto di sanatoria edilizia e censimento

catastale.

### Descrizione analitica dei terreni agricoli in adiacenza al complesso produttivo e del fabbricato rurale

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate nei pressi del complesso produttivo con qualità, per la maggiore parte, a seminativo e per il resto a pascolo ed a boschivo. L'area, anche se non presenta un unico corpo, si estende per una cospicua superficie sviluppata in zona collinare ad una altitudine media di 250 m slm. I terreni sono raggiungibili tramite la strada vicinale dei Cavoni ed anche se separati dall'edificio principale tramite recinzione possono esser alienati assieme allo stesso. Il mantenimento dei diritti di proprietà nei terreni in oggetto può salvaguardarne l'adeguato sfruttamento agrario al fine di non snaturare le caratteristiche proprie delle acque captate e confezionate nello stabilimento adiacente.

Nella particella 122 insiste un fabbricato rurale in pessime condizioni strutturali il quale ai fini urbanistici, in base alla L.R. 1 del 21 gennaio 2015, potrà esser recuperato ed adeguato da un punto di vista sismico ed utilizzato anche ai fini residenziali. Il fabbricato rurale è conforme da un punto di vista urbanistico ma lo stesso dovrà esser oggetto di conformità catastale tramite procedura Docfa e Pregeo censendolo come F/2 unità collabente.

### Descrizione analitica della tettoia esterna

L'unità è censita al C.F. del Comune di Massa Martana al foglio 43 part. 586 sub. 2 e la stessa è un edificio realizzato in acciaio aperto su tre lati che fungeva da pensilina utilizzata come posto auto ubicata nelle vicinanze al complesso produttivo destinato all'imbottigliamento e confezionamento delle acque minerali il quale non fa parte della presente vendita. L'immobile è prospiciente alla Strada Statale E45 ed allo stesso vi si accede dalla strada Comunale di San Faustino, la quale percorre parallelamente la strada statale, percorrendo una strada privata (che non fa parte del presente lotto).

### Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini effettuate nel Comune di Massa Martana, utili per accertare la conformità urbanistica dei beni, può affermarsi che per il fabbricato adibito a Villa padronale censito alla particella 159 non risultano autorizzazioni o concessioni edilizie e che l'edificio stesso, considerate le caratteristiche e la modalità costruttiva, è stato realizzato anteriormente al 1967 insieme al fabbricato produttivo.

Anche per la tettoia esterna censita alla particella 586 non sono stati rinvenuti titoli edilizi che possano attestarne la conformità. Il bene è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate in quanto era stato inserito nell'elenco dei beni non dichiarati e nel luglio del 2021 è stato effettuato il censimento catastale in base allo stato dei luoghi riscontrato dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10.

Con protocollo 0011057 del 11.10.2021 il Ctu nominato ha ricevuto da parte del Comune di Massa Martana *richiesta di integrazioni* riguardanti una pratica di condono edilizio presentata al prot. 6297 in data 30.09.1986.

Il Comune non ha dato evidenza di pratica in sanatoria.

Nella zona a parco sono presenti tre fabbricati di modeste dimensioni destinati a locali tecnici oltre ad un edificio destinato a spogliatoio realizzato in adiacenza ad una piscina con solarium oltre a campo da tennis. Per tali fabbricati ed impianti non sono stati rilasciati titoli abilitativi da parte del Comune di Massa Martana e gli stessi dovranno esser oggetto di sanatoria edilizia.

Il parco della Villa padronale è insistente nella fascia V1 e V3 – Verde pubblico e Sport e Verde privato ecologico. La zona V3 in base all'art. 58 delle NTA sono aree verdi generalmente a servizio della residenza dove devono esser mantenuti con la conservazione degli elementi architettonici

significativi presenti (scalinata, statue, ingressi). Per gli edifici esistenti sono ammessi la ristrutturazione ed il cambio d'uso fino ad un massimo di 200 mq.

Si precisa che i fabbricati rurali ante 1967 andranno censiti, a cura e spese dell'aggiudicatario, al Catasto Fabbricati in categoria F/2 (unità collabenti).

Le difformità dei fabbricati sopra indicate, meglio descritte nella perizia, risultano tutte sanabili; a tal proposito gli artt. 40, ultimo comma, della Legge 47/1985 e 46, comma 5, del DPR 380/2001 prevedono che l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento. Degli oneri necessari alle pratiche tecniche richieste e di quanto indicato nei punti A e B delle successive note si è tenuto conto nella determinazione della base d'asta.

#### **N.B.**

**A.** L'accesso alla villa padronale avviene percorrendo una strada privata (che non fa parte del presente lotto) la quale attraversa il Torrente Naia e conduce all'unico accesso comune sia dell'attività produttiva che della Villa padronale.

E' onere dell'interessato la valutazione delle condizioni giuridiche della servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia.

**B.** I terreni ubicati nei pressi del complesso produttivo per l'imbottigliamento ed il commercio delle acque minerali (non oggetto del presente lotto) sono soggetti a vincoli e divieti all'insediamento di centri di pericolo e allo svolgimento di attività che possono recare pregiudizio alla quantità e qualità delle acque minerali dello stabilimento produttivo confinante, come disposto dalla Legge Regionale n. 22 del 22/12/20089 e dal Regolamento Regionale n. 03/2019 e successive modifiche. E' onere dell'interessato l'approfondimento e la valutazione dei suddetti vincoli.

#### **Stato di possesso**

Per quanto riguarda i fabbricati risultano in possesso della ditta proprietaria mentre i terreni sono oggetto di contratto di affitto agrario sino alla data del 15/11/2026, concesso alla OMISSIS, registrato all' Agenzia delle Entrate di OMISSIS al n. OMISSIS in data OMISSIS.

#### **LOTTO 2**

##### **Diritto di piena proprietà per il 100% su:**

Fabbricati rurali e a dei terreni agricoli censiti ai fogli 40-33-38-44 e 50 del Comune di Massa Martana (PG) ed al foglio 4 del Comune di Acquasparta, (TR).

Le unità immobiliari sono meglio individuabili in:

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 33 particella n. 88 di superficie pari ad (are 20 ca 40) area rurale.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 38 particella n. 69 di superficie pari ad (are 08 ca 70) area rurale.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 40 particella n. 159 di superficie pari ad (are 48 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 25.20 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 232 di superficie pari ad (are 13 ca 20) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.27 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 238 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 2 ca 19) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.13 € e AB di superficie pari ad (are 02 ca 60) di qualità

pascolo – Reddito agrario 0.07 €. AC di superficie pari ad (are 07 ca 41) di qualità pascolo arboreo

– Reddito agrario 0.15 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 239 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 68 ca 11) di qualità seminativo – Reddito agrario 86.82 € e AB di superficie pari ad (are 16 ca 29) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.34 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 240 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 11 ca 12) di qualità seminativo – Reddito agrario 5.74 € e AB di superficie pari ad (are 05 ca 28) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.14 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 241 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 9 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 4.65 € e AB di superficie pari ad (are 04 ca 00) fabbricato rurale.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 242 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 5 are 9 ca 94) di qualità seminativo – Reddito agrario 263.36 € e AB di superficie pari ad (are 10 ca 09) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.26 € e AC di superficie pari ad (are 12 ca 77) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.26 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 243 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 11 ca 87) di qualità pascolo – Reddito agrario 0.31 € e AB di superficie pari ad (ha 1 are 29 ca 63) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 66.95 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 244 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 1 ca 27) di qualità seminativo – Reddito agrario 0.66 € e AB di superficie pari ad (are 1 ca 97) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.05 € e AC di superficie pari ad (are 8 ca 46) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.17 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 246 di superficie pari ad (ha 1 are 64 ca 70) di qualità seminativo – Reddito agrario 85.06 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 247 di superficie pari ad (are 4 ca 10) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.08 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 248 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 68 ca 65) di qualità seminativo – Reddito agrario 31.91 € e AB di superficie pari ad (are 3 ca 35) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.07 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 249 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 2.07 € e AB di superficie pari ad (are 24 ca 60) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.51 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 250 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 70 ca 96) di qualità seminativo – Reddito agrario 79.46 € e AB di superficie pari ad (are 25 ca 40) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.52 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 251 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 6 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 3.10 € e AB di superficie pari ad (are 5 ca 10) fabbricato

rurale.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 252 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 17 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 8.78 € e AB di superficie pari ad (are 15 ca 90) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.33 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 253 di superficie pari ad (are 11 ca 70) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 0.24 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 254 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 41 ca 47) di qualità seminativo – Reddito agrario 65.76 € e AB di superficie pari ad (are 4 ca 43) di qualità pascolo arboreo- Reddito agrario 0.09 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 255 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 79 ca 07) di qualità seminativo – Reddito agrario 83.23 € e AB di superficie pari ad (are 14 ca 73) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.30 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 256 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 75 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 38.73 € e AB di superficie pari ad (are 13 ca 50) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 5.93 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 257 di superficie pari ad (are 13 ca 10) di qualità seminativo– Reddito agrario 6.77 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 258 di superficie pari ad (are 3 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.55 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 259 di superficie pari ad (ha 5 are 76 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 267.96 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 260 di superficie pari ad (are 4 ca 30) di qualità bosco alto – Reddito agrario 0.09 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 261 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 82) di qualità seminativo – Reddito agrario 2.49 € e AB di superficie pari ad (ha 2 are 16 ca 13) di qualità bosco misto - Reddito agrario 4.46 € e AC di superficie pari ad (are 1 ca 25) di qualità pascolo - Reddito agrario 0.03 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 290 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 84 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 95.03 € e AB di superficie pari ad (are 27 ca 90) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 14.41 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 44 particella n. 300 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 76 ca 49) di qualità seminativo – Reddito agrario 39.50 € e AB di superficie pari ad (are 3 ca 11) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.06 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 109 di superficie pari ad (ha 1 are 99 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 72.23 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa

- Martana al Foglio 50 particella n. 12 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 37 ca 68) di qualità seminativo – Reddito agrario 17.51 € e AB di superficie pari ad (are 1 ca 82) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.04 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 13 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 23 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 10.69 € e AB di superficie pari ad (ha 3 are 88 ca 70) di qualità bosco misto - Reddito agrario 6.02 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 14 di superficie pari ad (are 64 ca 60) di qualità pascolo arboreo – Reddito agrario 1.33 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 15 di superficie pari ad (ha 1 are 60 ca 40) di qualità seminativo – Reddito agrario 74.56 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 16 di superficie pari ad (ha 11 are 40 ca 60) di qualità seminativo – Reddito agrario 530.16 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 17 di superficie pari ad (ha 1 are 45 ca 10) di qualità seminativo – Reddito agrario 67.44 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 18 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (ha 1 are 74 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 80.88 € e AB di superficie pari ad (are 12 ca 30) di qualità seminativo arboreo - Reddito agrario 5.40 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 19 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 1 ca 94) di qualità seminativo – Reddito agrario 0.90 € e AB di superficie pari ad (are 63 ca 56) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.98 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 5 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 47 ca 63) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.14 € e AB di superficie pari ad (are 8 ca 17) di qualità pascolo arboreo - Reddito agrario 0.17 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 51 di superficie pari ad (ha 5 are 55 ca 80) di qualità seminativo – Reddito agrario 258.34 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 6 di superficie pari ad (are 96 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 44.62 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 62 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.86 € e AB di superficie pari ad (ha 4 are 51 ca 10) di qualità bosco misto - Reddito agrario 9.32 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa Martana al Foglio 50 particella n. 64 di superficie pari ad (are 54 ca 90) di qualità seminativo – Reddito agrario 22.68 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 100 di superficie pari ad (ha 3 are 94 ca 50) di qualità seminativo – Reddito agrario 174.50 €.
  - Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 101 di superficie pari ad (ha 7 are 90 ca 80) di qualità bosco

misto – Reddito agrario 12.25 €.

- Diritti di piena proprietà su terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta al Foglio 4 particella n. 98 MODELLO 26 di cui AA di superficie pari ad (are 4 ca 00) di qualità seminativo – Reddito agrario 1.76 € e AB di superficie pari ad (are 24 ca 90) di qualità bosco misto - Reddito agrario 0.39 €.

I terreni occupano una superficie complessiva di circa 78 ha e 67 are.

### **Descrizione analitica dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali censiti ai Fogli 44-40-50-38-33 del Comune di Massa Martana e Foglio 4 Comune di Acquasparta.**

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate in più fogli catastali diversi con qualità, per la maggiore parte, a seminativo e per il resto a pascolo ed a boschivo. L'area anche se non presenta un unico corpo si estende per una cospicua superficie sviluppata in area collinare ad una altitudine media di 250 m slm. I terreni si sviluppano all'interno dei fogli 40 - 33 - 38 - 50 e 44 del Comune di Massa Martana ed all'interno del foglio 4 del Comune di Acquasparta. All'interno dell'appezzamento agricolo del foglio 44 sono presenti tre fabbricati rurali in pessime condizioni strutturali denominati toponomasticamente "I Sodi", "Casello" e "Casa Frati". Gli stessi sono di difficile raggiungibilità in quanto le strade vicinali che sono presenti in mappa catastale non sono più esistenti e sono completamente da ripristinare. Gli stessi sono censiti alle particelle 241 - 251 e 257 ed ai fini urbanistici, in base alla L.R. 1 del 21 gennaio 2015 potranno esser recuperati ed adeguati da un punto di vista sismico ed utilizzati anche ai fini residenziali. I fabbricati rurali sono conformi da un punto di vista urbanistico ma dovranno esser oggetto di conformità catastale tramite procedura Docfa e Pregeo censendoli come F/2 unità collabenti.

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Da indagini effettuate nel Comune di Massa Martana utili per accertare la conformità urbanistica dei fabbricati rurali, è emerso che gli stessi non sono mai stati interessati da richieste di concessioni edilizie, ma allo stesso tempo, essendo costruiti anteriormente al 1967, possono esser soggetti ad interventi edilizi che prevedono il recupero ed il consolidamento con destinazione residenziale.

La zona in cui sono ubicati i beni, in base al PRG del Comune di Massa Martana si trova in Zona E1 - Zona di particolare interesse agricolo con alcune zone individuate come aree a medio alta pericolosità per frane e dissesti.

Si precisa che i fabbricati rurali ante 1967 andranno censiti, a cura e spese dell'aggiudicatario, al Catasto Fabbricati in categoria F/2 (unità collabenti).

### **Stato di possesso**

I terreni sono oggetto di contratto di affitto agrario sino alla data del 15/11/2026, concesso alla OMISSIS, registrato all' Agenzia delle Entrate di OMISSIS al n. OMISSIS in data OMISSIS.

### **N.B.**

I terreni ubicati nei pressi del complesso produttivo per l'imbottigliamento ed il commercio delle acque minerali (non oggetto del presente lotto) sono soggetti a vincoli e divieti all'insediamento di centri di pericolo e allo svolgimento di attività agronomiche che possono recare pregiudizio alla quantità e qualità delle acque, come disposto dalla Legge Regionale n. 22 del 22/12/20089, dal Regolamento Regionale n. 03/2019 e successive modifiche. E' onere dell'interessato l'approfondimento e la valutazione dei suddetti vincoli.

## LOTTO 1

- Valore ex art. 568 cpc: Euro 585.000,00.
- Prezzo base: **Euro 374.400,00** oltre oneri fiscali
- Rilancio minimo: **Euro 5.000,00**

## LOTTO 2

- Valore ex art. 568 cpc: Euro 965.000,00.
- Prezzo base: **Euro 617.600,00** oltre oneri fiscali
- Rilancio minimo: **Euro 5.000,00**

**Data deliberazione sulle offerte:** 13 novembre 2025 ore 10:00.

**Luogo di deliberazione delle offerte:** ufficio del curatore dott. Roberto Raminelli sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara fra gli offerenti ex art. 573 cpc.

## AVVISI

- la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite telefonando al curatore fallimentare dott. Roberto Raminelli, all'utenza telefonica n. 0744/403728 o inviando richiesta tramite mail all'indirizzo [studio.raminelli@gmail.com](mailto:studio.raminelli@gmail.com). 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.
- i beni sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal geom. Paolo Fabi, 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;
- 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 avviso di vendita.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

**A)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nel terreno.

**B)** La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

**C)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, delle quali il Giudice Delegato ordinerà, successivamente la sottoscrizione dell'atto di trasferimento presso il notaio dott. Valerio Marchesini di Deruta, la cancellazione a cura e spese della procedura.

**D)** Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal curatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

**E)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca, ex art. 1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Spoleto – Liquidazione Giudiziale n. 25/2023 – Lotto \_\_\_\_".

**F)** La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto di trasferimento presso il notaio dott. Valerio Marchesini di Deruta a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della liquidazione giudiziale e a spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Spoleto – Liquidazione Giudiziale n. 25/2023 – Lotto \_\_\_\_".

**G)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso l'ufficio del curatore dott. Roberto Raminelli sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, ai seguenti orari: 09:00 – 13:00, 15:30 – 18:00 con esclusione del venerdì pomeriggio.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del curatore, il nome del Giudice Delegato e la data della vendita: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

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 andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante, e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (ovvero altro atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale);

c) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Terni, unitamente a un recapito telefonico o e-mail o pec;

d) i dati identificativi del bene oggetto dell'offerta, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

f) all'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Spoleto – Liquidazione Giudiziale n. 25/2023 – Lotto \_\_\_\_" 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 del prezzo con le modalità e nel termine stabilito.

**H)** Ognuno è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare.

**I)** Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di diversa indicazione, il termine si intenderà di giorni 120), dovrà essere effettuato all'atto del rogito notarile.

**L)** L'offerta è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**M)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal curatore ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

**N)** L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato alla liquidazione giudiziale (le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec) ovvero, in alternativa, mediante deposito presso lo studio del curatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Spoleto – Liquidazione Giudiziale n. 25/2023 – Lotto \_\_\_\_".

**O)** In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dall'avviso di vendita, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza.

**P)** Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta. In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

**Q)** Salvo il disposto dell'art. 217 CCII, l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (cd. aumento del quinto).

#### **DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

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

1. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia del presente avviso di vendita;
2. pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati dal quotidiano "Il Messaggero - ed. Umbria" di un estratto del presente avviso di vendita.
3. pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), del presente avviso di vendita unitamente a copia della

relazione di stima, nonché della planimetria e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;

4. pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, edito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.;
5. affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Liquidatore.

Terni, li 04/08/2025



Il curatore  
dott. Roberto Ramfelli



