



TRIBUNALE DI SPOLETO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Roberto Raminelli (tel. 0744/403728, mail studio.raminelli@gmail.com),
curatore della liquidazione giudiziale n. 09/2023 RLG,

RITENUTO

necessario fissare la vendita dei terreni oggetto della procedura suindicata,

AVVISA

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

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per il 100% su:

Terreni agricoli destinati a seminativo e frutteto siti in Loc. Budino, Comune di Foligno (PG). I beni sono meglio individuati in:

- Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 41 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 44 are 50 ca R.A. 111.94 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 42 qualità Frutteto classe U Superficie 96 are 65 ca R.A. 74.87 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato ad frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 89 qualità Frutteto classe U Superficie 12 are 80 ca R.A. 9.92 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato a frutteto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 169 particella n. 1 qualità Frutteto classe U Superficie 01 ha 12 are 80 ca R.A. 87.38 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 32 qualità Seminativo classe 01 Superficie 51 are 80 ca R.A. 29.43 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 67 qualità Seminativo classe 01 Superficie 23 are 80 ca R.A. 13.52 €.
- Diritti di piena proprietà su terreno destinato a seminativo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 148 particella n. 68 qualità Seminativo classe 01 Superficie 21 are 40 ca R.A. 12.16 €.

Le unità immobiliari sono censite ed ubicate in due diversi fogli catastali ma sono costituiti in unico corpo di terreno con qualità seminativo e frutteto. L'area anche se è separata da un fossato si estende per una cospicua superficie sviluppata in area pianeggiante ad una altitudine media di 230 m s.l.m. I terreni si sviluppano all'interno dei fogli 148 e 169 del Comune di Foligno PG. I terreni censiti al foglio 148 sono accessibili dalla strada pubblica denominata Via lago di Corbara che si dirama dalla carreggiata principale (strada Comunale che dalla frazione di Budino conduce verso Cannara). Mentre al terreno censito al Foglio 169 seppur adiacente ai terreni sopra descritti, è

separata dagli stessi dal fossato e per tale motivo è accessibile esclusivamente dalla strada Comunale di Budino.

Anche i terreni destinati a seminativo insistenti al foglio 148 sono costeggiati da fossato e sono accessibili da un attraversamento delimitato da cancello in ferro.

Il frutteto censito alla particella 169 presenta una parziale recinzione fronteggiante la strada Comunale fatta con rete metallica pali in legno e colonne di cemento.

Nel terreno censito alla particella 1 del foglio 169 insiste un piccolo fabbricato di modeste dimensioni nascosto tra le alberature il quale, prima dell'atto di trasferimento, dovrà esser oggetto di censimento al catasto fabbricati. Le spese necessarie alla definizione della corretta conformità catastale possono esser determinate in euro 2.105,50.

L'area in oggetto rientra all'interno della zona agricola ed in base al PRG vigente del Comune di Foligno la stessa è classificata EP/AP ad intervento diretto e ricadente all'interno delle aree ambientalmente sensibili tipo VA/AF e di rispetto della fascia di pericolosità idraulica: Fascia A.

I terreni a seminativo vengono coltivati mentre il frutteto necessita di operazioni di base come la potatura e lo sfalcio dell'erba. In base alle ricerche effettuate in Conservatoria la ditta proprietaria in forza dell'atto del 20/06/2008 repertorio 11416/2536 trascritto al reg particolare 11525 del 09/07/2008, ha costituito un vincolo di indivisibilità del terreno costituendo un unico compendio indivisibile per il termine previsto dalle normative vigenti.

- Valore immobile ex art. 568 cpc: Euro 128.500,00.
- Prezzo base: **Euro 82.240,00** oltre oneri fiscali
- Rilancio minimo: **Euro 2.500,00**

Data deliberazione sulle offerte: 16 luglio 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.

AVVISA

- 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. Il curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile e programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.
- che 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;
- che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni che seguono, recanti la disciplina in materia, le quali costituiscono parte integrante del presente 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. Paolo Cirilli di Terni, 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. 09/2023 – Lotto unico".

F) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto di trasferimento presso il notaio dott. Paolo Cirilli di Terni 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. 09/2023 – Lotto unico".

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: dal lunedì al giovedì 09:00 – 13:00, 15:30 – 19:00, il venerdì dalle 09:00 alle 13:00.

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. 09/2023 – Lotto unico" 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. 09/2023 – Lotto unico".

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 reso 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" del presente avviso di vendita.
- 3) pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, sul sito internet 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, lì 15/04/2025

Il curatore
dott. Roberto Ramelli



