

N. 30/2017 Reg. Fall.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato nella procedura fallimentare n. 30/2017, Dott. Andrea Vasconi, ,

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che davanti a sé e nella data sotto segnalata, si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

LOTTO UNICO:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare a destinazione extralberghiera per l'esercizio dell'attività di casa per le vacanze sito in Comune di San Venanzo, Vocabolo Caserelle snc, con accesso dal lato sinistro della strada interpoderale, o di servitù, che ha origine dalla Strada comunale n. 109 Ripalvella-Ospedaletto, dalla quale accedono anche altri fondi sia a monte e che a valle della proprietà in esame, formato da due corpi di fabbrica distinti, di due piani fuori terra il primo e ad un solo piano il secondo, composti globalmente da quattro unità immobiliari (identificate dall'Esperto nella descrizione analitica in A), B), C) e D), con accesso autonomo per ciascuna dall'esterno, della superficie utile complessiva di 400,30 mq, iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al Foglio 124, part.lla 52 sub. 1**, cat. A/7, classe 1, consistenza 20,5 vani , con area di corte circostante, non censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo, ma individuata, in parte, nell'area libera dalle costruzioni della particella censita alla partita speciale 1 del **Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Venanzo al Foglio 124 part.lla 52** (ente urbano, are 18.30) e, la restante, con parte dei mappali 70 del foglio 124 e 4 del foglio 148 Catasto Terreni, come meglio chiarito di seguito al punto successivo, con riferimento ai terreni facenti parte del lotto unico. Sulla corte pertinenziale sono costruiti un forno in muratura e un manufatto in legno, privo di strutture di fondazione, fatiscente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare A), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 75,10 mq, oltre al portico e al sottoscala esterno, ed è composta da ingresso -soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto e bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare B), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 54,50 mq, oltre al portico fatiscente e al sottoscala esterno, ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto doppia, ripostiglio e bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare C) distribuita al piano primo ed ottenuta dalla fusione di due distinte unità immobiliari, ha una superficie complessiva di 139,80 mq, oltre ai portici e alle scale esterne, ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, altro vano, due disimpegni, tre camere da letto,

cabina armadio e due bagni.

L'unità immobiliare D), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 81,60 mq, oltre al portico della superficie di mq 16,00, ed è composta da ingresso -soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto e bagno.

Le unità immobiliari A), B) e C) fanno parte di un edificio la cui costruzione è iniziata anteriormente all'entrata in conservazione del Nuovo Catasto Terreni, datata al 01/01/1956, mentre l'unità immobiliare D) fa parte di un corpo di fabbrica edificato in ampliamento all'edificio che comprende le unità A), B) e C), la cui costruzione è iniziata in data successiva al 17.08.2000; tali unità sono sprovviste dell'attestato di prestazione energetica.

L'area di corte pertinenziale del complesso con destinazione a casa per vacanza, comune alle quattro unità immobiliari sopra descritte, è gravata in parte da una servitù di passaggio, seppure non formalmente costituita, ma riportata nella mappa d'impianto del N.C.T. a favore della part.lla 94, costituente fondo intercluso in senso assoluto.

2) Diritti di piena proprietà su terreni agricoli di varia natura, estensione giacitura ed esposizione, ubicati in agro in Comune di San Venanzo, sia a monte che a valle del Vocabolo "Caserelle" e fino al Vocabolo "Podere Mola Caserelle", con accesso da entrambi i lati della strada interpoderale, che ha origine dalla Strada comunale n. 109 Ripalvella-Ospedaletto, o da altre strade di servitù che hanno origine dalla strada interpoderale, distinti al **Nuovo Catasto Terreni** e di seguito elencati:

- **foglio 104, part.lla 71**, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53.00, R.D. € 15,05, R.A. € 15,05;
- **foglio 104, part.lla 72**, seminativo, classe 3, consistenza are 11.40, R.D. € 2,94, R.A. € 2,94;
- **foglio 124, part.lla 16**, seminativo, classe 3, consistenza are 71.10, R.D. € 18,36, R.A. € 18,36;
- **foglio 124, part.lla 24**, seminativo, classe 4, consistenza are 70.00, R.D. € 12,65, R.A. € 12,65;
- **foglio 124, part.lla 25**, seminativo, classe 4, consistenza are 15.30, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77;
- **foglio 124, part.lla 34**, porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza h 2 are 45.90, R.D. € 20,32, R.A. € 2,54; porz. A/B, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 94.80, R.D. € 12,24, R.A. € 5,88;
- **foglio 124, part.lla 35**, seminativo, classe 4, consistenza are 91.60, R.D. € 16,56, R.A. € 16,56;
- **foglio 124, part.lla 36**, porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza h 1 are 71.05, R.D. € 14,13, R.A. € 1,77; porz. A/B, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 57.55, R.D. € 7,43, R.A. € 3,57;
- **foglio 124, part.lla 37**, bosco misto, classe 3, consistenza ha 2. are 07.50, R.D. € 17,15, R.A. € 2,14;
- **foglio 124, part.lla 38**, bosco misto, classe 3, consistenza are 42.20, R.D. € 3,49, R.A. € 0,44;
- **foglio 124, part.lla 39**, porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 04.22, R.D. € 1,09, R.A. € 1,09; porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h. 2 are 00.28, R.D. € 16,55, R.A. € 2,07;
- **foglio 124, part.lla 40**, porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 83.33, R.D. € 21,52, R.A. € 21,52; porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h 9. are 63.56, R.D. € 79,62, R.A. € 9,95; porz. A/C,

pascolo, classe 2, consistenza are 01.44, R.D. € 0,10, R.A. € 0,04; porz. A/D pascolo arborato, classe 1, consistenza are 46.67, R.D. € 6,03, R.A. € 2,89;

- **foglio 124, part.lla 41**, seminativo, classe 3, consistenza h 2. are 40.30, R.D. € 62,05, R.A. € 62,05;
- **foglio 124, part.lla 42**, porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 60.07, R.D. € 15,51, R.A. € 15,51; porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h 3. are 63.43, R.D. € 30,03, R.A. € 3,75;
- **foglio 124, part.lla 44**, seminativo, classe 3, consistenza h 1. are 22.80, R.D. € 31,71, R.A. € 31,71;
- **foglio 124, part.lla 48**, seminativo, classe 3, consistenza are 02.40, R.D. € 0,62, R.A. € 0,62;
- **foglio 124, part.lla 49**, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 74.30, R.D. € 21,11, R.A. € 21,11;
- **foglio 124, part.lla 50**, porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza are 02.00, R.D. € 0,17, R.A. € 0,02; porz. A/B, incolto produttivo, consistenza are 00.80, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- **foglio 124, part.lla 51**, porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 29.33, R.D. € 7,57, R.A. € 7,57; porz. A/B, uliveto, classe 2, consistenza are 36.41, R.D. € 13,16, R.A. € 5,64; porz. A/C, bosco misto, classe 3, consistenza are 05.06, R.D. € 0,42, R.A. € 0,05;
- **foglio 124, part.lla 56**, seminativo, classe 3, consistenza are 58.80, R.D. € 15,18, R.A. € 15,18;
- **foglio 124, part.lla 57**, seminativo, classe 3, consistenza are 08.90, R.D. € 2,30, R.A. € 2,30;
- **foglio 124, part.lla 70**, seminativo, classe 3, consistenza ha 4. are 70.80, R.D. € 121,57, R.A. € 121,57;
- **foglio 148, part.lla 4**, seminativo, classe 3, consistenza ha 1. are 30.30, R.D. € 33,65, R.A. € 33,65;
- **foglio 148, part.lla 25**, porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 13.14, R.D. € 3,39, R.A. € 3,39; porz. A/B, bosco misto, classe 2, consistenza are 70.76, R.D. € 7,31, R.A. € 1,10;
- **foglio 148, part.lla 31**, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 69.00, R.D. € 19,60, R.A. € 19,60;
- **foglio 148, part.lla 32**, seminativo, classe 3, consistenza are 12.00, R.D. € 3,10, R.A. € 3,10;
- **foglio 148, part.lla 46**, porz. A/A, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 04.88, R.D. € 0,63, R.A. € 0,30; porz. A/B, pascolo, classe 1, consistenza are 01.42, R.D. € 0,15, R.A. € 0,06;
- **foglio 148, part.lla 47**, seminativo, classe 3, consistenza are 42.60, R.D. € 11,00, R.A. € 11,00;
- **foglio 148, part.lla 50**, seminativo, classe 3, consistenza are 80.30, R.D. € 20,74, R.A. € 20,74;
- **foglio 148, part.lla 66**, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 86.94, R.D. € 11,23, R.A. € 5,39;
- **foglio 148, part.lla 67**, porz. A/A, seminativo, classe 4, consistenza are 59.75, R.D. € 10,80, R.A. € 10,80; porz. A/B, uliveto, classe 2, consistenza are 04.87, R.D. € 1,76, R.A. € 0,75; porz. A/C, pascolo, classe 1, consistenza are 09.32, R.D. € 0,96, R.A. € 0,39; porz. A/D pascolo arborato, classe 1, consistenza are 95.32, R.D. € 12,31, R.A. € 5,91;
- **foglio 148, part.lla 78**, seminativo, classe 4, consistenza ha 1. are 25.93, R.D. € 22,76, R.A. € 22,76;
- **foglio 148, part.lla 80**, seminativo, classe 4, consistenza ha 1. are 08.57, R.D. € 19,63, R.A. € 19,63;
- **foglio 148, part.lla 81**, seminativo, classe 4, consistenza are 21.42, R.D. € 3,87, R.A. € 3,87;
- **foglio 148, part.lla 83**, seminativo, classe 3, consistenza ha 1. are 42.55, R.D. € 36,81, R.A. € 36,81;

Gli immobili di cui al seguente punto hanno un'estensione catastale totale di ha 49 are 85,37, comprendente anche le aree occupate da fabbricati e dalle loro pertinenze (sulle part.lle 40, 41 e 70 del foglio 124 e sulla part.lla 4 del Foglio 148) per una consistenza complessiva di circa ha 0.39.50.

Sulla particella 70 del Foglio 124, parte della quale costituisce corte pertinenziale del complesso di cui al punto 1), insiste una piscina scoperta, di forma irregolare, della superficie di circa 38,00 mq, e con una profondità non nota, delimitata da un'area pavimentata, al servizio dell'edificio per case vacanze di cui al punto n.1), non riportata in mappa né censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo.

Sulla particella 4 del Foglio 148, parte della quale costituisce corte pertinenziale del complesso di cui al punto 1), insistono tre pergole in legno aperte su tutti i lati, sulle quali è installato un impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica, spento e in relazione al quale è stata comunicata a GSE la cessazione dalle relative convenzioni; parte delle strutture sono cedute unitamente a parte dei pannelli che compongono l'impianto; tali pergole, che erano state poste a copertura dei parcheggi pertinenziali all'edificio per case vacanze, non sono riportate in mappa né censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo. I costi di smaltimento dell'impianto sono stati decurtati dal valore di stima.

Sulla particella 40 del foglio 124 insiste una stalla per il ricovero dei cavalli, aperta su tre lati, attualmente ricoperta dalla vegetazione incolta, ad un solo piano fuori terra, composta da un unico vano della superficie utile di circa 79 mq, non riportata in mappa né censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo.

I terreni contraddistinti dalle particelle 44, 51 e 70 del foglio 124 del Comune di San Venanzo sono gravati da una **servitù di passaggio** seppur non formalmente costituita ma in parte riportata nella mappa d'impianto del N.C.T. (per la porzione ricadente sulla particella 70-già 45) a favore delle part.lle 46, 92 e 93 (queste ultime derivate entrambe dalla numero 54) del medesimo foglio di mappa, costituenti tutte fondo intercluso in senso assoluto.

I terreni individuati con le part.lle 78 (già 19), 25 e 66 (derivata dalla 20) del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravati da una **servitù di passaggio**, seppur non formalmente costituita, ma riportata nella mappa di impianto del N.C.T. a favore delle part.lle 5 del medesimo foglio di mappa e n. 59 del foglio 124, costituenti entrambe fondo intercluso in senso assoluto.

Le particelle 4, 80 (già 10), 83 (già 11), 78 (già 19), 25 e 67 (già 48), 25 e 67 del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravate da una **servitù di passaggio**, formalmente costituita, a favore dei mappali 60 (già 33), 61 (già 33), 62, 63, 64 (queste ultime tre tutte già 35) e 65 (già 20) dello stesso foglio di mappa.

3) Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare ad uso produttivo-agricolo in Comune di San Venanzo, in prossimità del Vocabolo Caserelle snc e ubicato a valle del complesso turistico ricettivo di cui al punto 1), distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di San Venanzo, al **foglio 148**

part.lla 84, cat. D/10, R.C. € 7.610, formato da tre tettoie (A, B e C), aperte su tutti i lati, ciascuna delle quali ad un solo piano fuori terra e della superficie utile

complessiva di 1.018,00 mq, adibite a fienile, magazzino e stalla per bovini, ognuna con sovrastante impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, spento e per il quale sono cessate le relative convenzioni con GSE, in quanto oggetto danneggiamento e di furto di parte dei pannelli e di tutti gli inverter, con area circostante di pertinenza individuata al **Catasto Terreni** dello stesso Comune al **foglio 148 part.lla 84** (ente urbano, are 62.43). I costi di smaltimento dell'impianto sono stati decurtati dal valore di stima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale e precisa descrizione di tutti gli immobili, anche con riferimento alle effettive colture dei terreni, a tutte le servitù di passaggio gravanti su alcuni terreni e particelle, ai vincoli costituiti sul lotto, alle numerose irregolarità urbanistico-edilizie- catastali, difformità e criticità varie riscontrate dall'Esperto anche sotto il profilo strutturale, nonché riguardo alle modalità di determinazione del prezzo.

Si fa presente che il fabbricato ha subito numerosi furti, tra cui asporto di caldaie, nonché vari danneggiamenti, in particolare alle porte di ingresso degli appartamenti.

La vendita del compendio immobiliare comprende anche tutti i beni mobili (che erano stati oggetto di inventario, ad eccezione di quelli oggetto di furto) quali termoconvettori, radiatori, caldaie, sanitari, cucina in muratura, camini in muratura, specchiere incassate, appliques, lampade a parete e a soffitto, pensili e quindi tutti i beni fisicamente collegati agli immobili e ancora presenti sul compendio (che pertanto non siano già stati asportati illegittimamente).

Saranno altresì compresi nel compendio immobiliare, senza attribuzione di alcun prezzo, anche i beni mobili acquisiti alla procedura, che non siano stati oggetto di furto e, pertanto, ancora presenti presso il compendio (anche all'esterno) quali, in via esemplificativa, mobili cucina con elettrodomestici, arredi vari come tavoli, sedie, divani, materassi, cassettiere, armadi, letti singoli e matrimoniali, facendo presente che alcuni sono stati danneggiati.

Il serbatoio GPL verrà asportato dal soggetto richiedente, giusto provvedimento di autorizzazione del G.D. del 5.07.2024.

Gli immobili del lotto unico sono liberi.

Indice di Prestazione Energetica degli edifici:

le unità immobiliari componenti l'edificio sono sprovviste dell'attestato di prestazione energetica. Classe energetica presunta: F o G. L'APE sarà redatta dopo l'aggiudicazione. Per ulteriori informazioni su questo punto si rinvia al paragrafo 9 di pagina n. 29 della perizia di stima del 10/06/2024.

Valore di stima: € 827.500,00 (valore rettificato con la perizia suppletiva del 14/02/2025)

Prezzo Base: € 372.375,00 (oltre oneri fiscali)

Prezzo Minimo che è possibile offrire pari al 75% del P.B.: € 279.281,25

CONFORMITA' CATASTALE: Sono presenti delle irregolarità da ripristinare secondo quanto indicato a pagina 6 dell'integrazione della perizia del 26/09/2024:

- punto 2.5, che riguarda il Paragrafo 10 "Regolarità catastale dei beni", pagine 29 e 30 della perizia del 10/06/2024;
- punto 2.6, che riguarda Paragrafo 13.4.1.2 "Impianto fotovoltaico con potenza di 138,60 kWp sulla copertura delle tettoie agricole", pagine 48 e 49 della perizia 10/06/2024.
- punto 2.7, che riguarda il Paragrafo 13.6 "Stima del più probabile valore ordinario degli immobili componenti il lotto", pagina 49 della perizia del 10/06/2024 (vedi tabella).
- punto 2.8, che riguarda il Paragrafo 13.8 "Prezzo a base d'asta del lotto", pag. 54 della perizia del 10/06/2024 (vedi tabella). Quest'ultima tabella è stata poi sostituita con la perizia suppletiva del 14/02/2025, cui si rimanda.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: sono presenti alcune difformità/irregolarità urbanistico-edilizie sanabili ed altre non sanabili; per queste ultime è necessaria la demolizione del bene. Per la descrizione di tali difformità, delle relative pratiche di sanatoria e per l'indicazione/stima dei costi di regolarizzazione/demolizione si fa espresso rinvio alla perizia di stima del 10/06/2024, precisamente ai paragrafi:

- 11.3.5 "Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze" e relativi sottoparagrafi;
- 11.3.6 "Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità delle pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali";
- 11.3.7 "Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità della stalla per il ricovero dei cavalli";
- 11.3.8 "Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, delle tettoie destinate al ricovero del bestiame, a fienile ed a magazzino" e relativi sottoparagrafi.

Il supplemento di perizia del 14/02/2025 ha sostituito e/o integrato alcuni sotto-paragrafi dei paragrafi appena elencati, modificando alcuni aspetti delle difformità urbanistiche ed edilizie dei vari immobili, adeguandosi ai mutamenti apportati alla disciplina edilizia dalla Legge 24/07/2024, n° 105.

Tali modifiche sono dettagliate nei paragrafi 3 e 4 di tale suppletivo di perizia del 14/02/2025.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, si rinvia alla perizia di stima del CTU con successivi supplementi e integrazioni.

TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE CON IL

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Le seguenti formalità *non* potranno essere cancellate (le lettere di seguito indicate sono quelle indicate nella perizia di stima):

D) Vincoli di destinazione:

D.1) La destinazione d'uso a casa per vacanze, trascritta a Terni alla formalità n°2146 del 07/04/2001 [vincolo formalmente decaduto per decorrenza dei termini];

D.2) La destinazione d'uso agricola della stalla per il ricovero dei cavalli [scuderia], trascritta a Terni alla formalità n°5722 del 12/07/2006,

D.3) La destinazione d'uso agricola dei fabbricati successivamente censiti al C.F. di San Venanzo al foglio 148 con la particella 84/, trascritta a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009.

E) Atti d'obbligo:

E.1) Trascrizione n°5721 del 12/07/2006, per costituzione di vincolo di inedificabilità per la costruzione della stalla per il ricovero dei cavalli [scuderia];

E.2) Trascrizione n°2632 del 30/03/2009, per costituzione di vincolo di inedificabilità per la costruzione dei fabbricati attualmente censiti al C.F. di San Venanzo al foglio 148 con la particella 84/-, a favore del Comune di San Venanzo, ed a carico dei terreni distinti al N.C.T. di San Venanzo: al foglio 124 con le particelle 16, 24, 25, 35, 39, 41, 42, 44, 49, 51, 56, 57 e 70; al foglio 148 con i numeri 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 48 e 50; al foglio 104 con i mappali 71 e 72, per una superficie complessiva di mq 196.426,00 [Ha 19.64.26].

F) Servitù:

F.1) Trascrizione n°3165 del 04/05/1991, servitù di passaggio a carico dei terreni distinti al foglio 148 del Comune di San Venanzo con le particelle 4, 10, 11, 19, 25 e 48, ed a favore di mappali 20, 33 e 35 dello stesso foglio.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

L'esercizio dell'attività extralberghiera di casa per vacanze è attualmente disciplinato dalla Legge Regionale 10/07/2017, n°8, secondo la quale *"...Le case e appartamenti per vacanze sono esercizi ricettivi gestiti unitariamente per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari in unità abitative composte da uno o più locali arredati, da servizi igienici e da cucina autonoma o da idoneo angolo cottura, poste nello stesso stabile o in stabili diversi ubicati nello stesso territorio comunale all'interno delle quali non possono esservi persone residenti.*

Nelle case e appartamenti per vacanze non è consentita la somministrazione di alimenti e bevande.

Nelle case e appartamenti per vacanze è consentita la presenza di divani letto fino a un massimo di due, posti nei locali adibiti a soggiorno.

Le case e appartamenti per vacanze possono essere gestite: a) in forma imprenditoriale quando la gestione è organizzata e non occasionale. La gestione in forma imprenditoriale è comunque

obbligatoria nel caso in cui il numero delle unità abitative è pari o superiore a tre;

b) in forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di due unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale e senza la fornitura di servizi complementari.

Le case appartamenti per vacanze gestite in modo non imprenditoriale mantengono la destinazione residenziale e devono possedere i requisiti igienico - sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

Ciascuna unità abitativa è destinata all'alloggio di turisti nella sua interezza e al suo interno non possono essere riservati vani al titolare o ad altri soggetti...".

Il Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8, stabilisce inoltre che "...Negli esercizi extralberghieri case e appartamenti per vacanze gestite in forma imprenditoriale di cui all'articolo 19 della l.r. 8/2017 le camere sono ad uno, due e a più posti letto, nel rispetto delle dimensioni minime di cui alla tabella P) allegata..."", che prescrive:

- a) 7,00 mq per la camera singola, con un'altezza minima di 2,70 m, che si riducono a 2,55 m nei comuni montani,
- b) 12,00 mq per la camera doppia, con le medesime indicazioni per l'altezza minima interna,
- c) 5,00 mq per ogni posto letto in più nella camera.

Rilancio minimo per la gara: € 3.000,00 (da effettuarsi in un arco temporale l'uno dall'altro di almeno tre minuti).

- IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

- Data dell'esame di tutte le offerte telematiche e analogiche e della eventuale vendita senza incanto con modalità sincrona mista: 28/01/2026 ore 16:00 e seguenti.

- Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 27/01/2026 ore 12:00.

- Luogo della vendita: Studio del Dott. Andrea Vasconi sito in Piazza San Giovanni Decollato n. 12 - Terni - piano III - int. 6.

- Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice Delegato, è la società ASTALEGALE.NET S.P.A. a mezzo del suo portale, www.spazioaste.it.

- Modalità di presentazione delle offerte:

- TELEMATICA: Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, **entro le ore 12:00 del 27/01/2026**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale "TRIBUNALE DI TERNI - FALLIMENTO N. 30/2017" - IBAN: IT39E0707525701000000713294 (IBAN da utilizzare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche per versare la cauzione).

E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alle norme del codice di procedura civile in quanto compatibili.

- **ANALOGICA:** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del 27/01/2026 presso la Cancelleria - Ufficio Procedure Concorsuali - del Tribunale di Terni.

Alle offerte analogiche dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato "TRIBUNALE DI TERNI - FALLIMENTO N. 30/2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) a pena di inefficacia;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 571 cpc;

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 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato).

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

1) L'offerta non sarà considerata efficace:

a) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

2) L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

3) Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, come comunicati dal professionista delegato, 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 DM 227/15;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente 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);

5) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 4, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI TERNI - FALLIMENTO N. 30/2017";

6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate 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;

7) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

- qualora vi sia un'unica 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 tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- 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 al rilancio minimo indicato pari a 3.000,00 euro;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato e a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, e la gara non avrà luogo, a favore dell'offerente che avrà indicato il termine inferiore di pagamento del saldo prezzo e in subordine di colui che risulterà aver presentato per primo l'offerta. In tal caso il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

8) ognuno (tranne il debitore) è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo avvocato; gli avvocati possono presentare offerte anche per persona da nominare ex artt. 579 co. 3 e 583 c.p.c.;

9) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito

del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 90 giorni;

10) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

11) 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 fallimentare a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI TERNI - FALLIMENTO N. 30/2017";

- 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 Delegato, 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.

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

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, dell'Arch. Moreno Polleggioni 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; per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astegiudiziarie.it, www.spazioaste.it, www.subito.it, www.aanunci.it, www.bakeka.it, www.casa.it, www.idealista.it - nei termini assegnati dal Giudice Delegato e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Su tali siti è pubblicata anche la stima e l'avviso di vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Moreno Polleggioni nominato dal Giudice Delegato nella procedura concorsuale Fallimento n. 30/2017 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione

urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio sito in Piazza San Giovanni Decollato n. 12 in Terni ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita, Dott. Andrea Vasconi, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: andrea.vasconi@gmail.com; oppure alla Cancelleria _ Ufficio Procedure Concorsuali - del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981). Numero verde call center 800630663.

Terni, 19/11/2025

Il Professionista delegato

Dott. Andrea Vasconi

