

Tribunale di Terni
Liquidazione Controllata del Sovraindebitato n. 10/2023 RG

Giudice delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli
Liquidatore: Dott.ssa Elisa Pettirosi

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premesse che

- il Tribunale di Terni, con sentenza in data 18 ottobre 2023, ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata n. 10/2023 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **13/01/2026 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

IN COMUNE DI SPOLETO (PG)

LOTTO N. 1

RAMO D'AZIENDA: denominato "LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE", della società "FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE", (C.F. 01532110556), con sede in Terni, via del Commercio, n. 22 e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Stabilimento destinato a confezionamento uova sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Stabilimento industriale adibito a lavorazione e stoccaggio uova ubicato nel Comune di Spoleto località San Giovanni di Baiano con annessa area pertinenziale, adibita a movimentazione e carico merci, e terreni adiacenti. È costituito da un piano interrato dove sono ubicate le celle frigorifere ed un piano soprastante adibito a lavorazione e confezionamento ed in parte ad uffici. La costruzione forma un unico corpo di fabbrica con l'altro stabilimento adibito a pastorizzazione e appartenente ad altra proprietà. La suddivisione risulta individuabile nella planimetria catastale con linee virtuali senza soluzione di continuità con l'altra proprietà. Posto al piano S1, T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 10.675.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 142 Mappale 1093**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 31.114,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 1209**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 12.419,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 1204**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 17.251,00. (A)
- **Foglio 142 Mappale 5081**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 47, Rendita Catastale Euro 37,18. (A)

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

- **Foglio 142 Mappale 5080**, seminativo arbor, Classe 2, superficie ha 02.54.59, Reddito Dominicale € 144,63, Reddito Agrario € 124,91; (A)
- **Foglio 145 Mappale 602**, seminativo, Classe 3, superficie are 03.40, Reddito Dominicale € 1,40, Reddito Agrario € 1,58; (A)
- **Foglio 145 Mappale 342**, seminativo arbor, Classe 3, superficie ha 01.50.85, Reddito Dominicale € 62,33, Reddito Agrario € 66,22; (A)
- **Foglio 145 Mappale 343**, seminativo arbor, Classe 3, superficie are 10.45, Reddito Dominicale € 4,32, Reddito Agrario € 4,59; (A)
- **Foglio 145 Mappale 116, AA**, seminativo arbor, Classe 2, superficie are 50.71, Reddito Dominicale € 27,08, Reddito Agrario € 24,88; (A)
- **Foglio 145 Mappale 116, AB**, pascolo arbor, Classe 2, superficie are 01.49, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,06; (A)
- **Foglio 145 Mappale 130, AA**, pascolo arbor, Classe 1, superficie are 04.47, Reddito Dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,21; (A)
- **Foglio 145 Mappale 130, AB**, bosco alto, Classe 2, superficie are 08.83, Reddito Dominicale € 2,05, Reddito Agrario € 0,09; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1093**, ente urbano, are 66.26; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1209**, ente urbano, are 39.44; (A)
- **Foglio 142 Mappale 1204**, ente urbano, are 26.81; (A)
- **Foglio 142 Mappale 5081**, ente urbano, are 02.30; (A)

BENI MOBILI

- Attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività dell'impianto di confezionamento, che attualmente formano oggetto dell'affitto del ramo d'azienda "Lavorazione e Trasformazione prodotti agricoli" stipulato in data 11.08.2023, salvo che non siano di proprietà di terzi.

PERSONALE DIPENDENTE

Formano oggetto del presente Lotto, i contratti di lavoro dipendente trasferiti in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda, pari attualmente a n. 22 unità.

Con l'azienda saranno trasferiti i n. 22 contratti di lavoro dipendente, e comunque tutti i contratti di lavoro dipendente in esecuzione alla data dell'atto di cessione dell'azienda stessa, e dal prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 214 CCII, sarà detratto il relativo TFR maturato dai dipendenti ante procedura.

Il saldo del TFR sarà oggetto di ricognizione successivamente all'aggiudicazione ed in prossimità della data dell'atto di cessione di azienda al fine di determinare l'esatta somma che sarà detratta dal prezzo di aggiudicazione.

Consultazioni sindacali: appena dopo l'aggiudicazione, e comunque prima dell'atto di cessione dell'azienda, dovranno essere aperte le consultazioni sindacali, alla presenza del liquidatore e dell'aggiudicatario, con le relative rappresentanze di tutti i dipendenti. Si precisa che tutti i contratti di lavoro dipendente saranno trasferiti con l'azienda e che gli stessi non potranno essere oggetto di modifica.

* * *

Confini: si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente occupato in forza di contratto di affitto di azienda, opponibile alla procedura, con durata di n. 5 anni e canone annuo pari ad euro 102.00,00, stipulato in data 11.08.2023 e addendum in data 12.06.2024.

All'affittuaria è stato riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita. Tale Diritto di Prelazione potrà essere esercitato dall'Affittuaria con la seguente modalità: esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'Azienda, anche a seguito delle procedure competitive che saranno indette, il Liquidatore Giudiziale, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo a mezzo PEC all'Affittuaria, la quale potrà esercitare il Diritto di Prelazione, acquistando alle medesime condizioni offerte dall'eventuale aggiudicatario e manifestando la propria volontà entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo PEC.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "Zona D3" destinata alla piccola industria, artigianale, commerciale o direzionale.

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parti integranti del presente avviso.

Prezzo base: € 2.668.483,05,

Prezzo minimo: € 2.001.362,29

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

IN COMUNE DI SPOLETO (PG)

LOTTO N. 2

RAMO D'AZIENDA: denominato "ALLEVAMENTI", della società "FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE", (C.F. 01532110556), con sede in Terni, via del Commercio, n. 22 e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Allevamento zootecnico** denominato "**Ciliano di Uncinano**" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. È costituito da quattro capannoni costruiti a gruppi di due. Le dimensioni di ciascun capannone è di circa m 14x70 per una superficie cadauno di circa mq 1120. È presente una cabina elettrica di derivazione, una cisterna ed un magazzino come da planimetrie catastali. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 4.480.
- B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Allevamento zootecnico** denominato "**Boscaccio**" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Centro zootecnico per allevamento di galline ovaiole per la produzione di uova. Formato da sei capannoni di uguali dimensioni, distribuiti a coppie di 2. È presente un ulteriore capannone ed un centro di raccolta delle uova. Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 9.094.
- C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Allevamento zootecnico** denominato "**Le Lame**" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Centro zootecnico per allevamento di galline ovaiole per la produzione di uova. Formato da tre capannoni uguali con adiacente centro di raccolta delle uova. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 5.449.
- D) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Allevamento zootecnico** denominato "**Builano**" sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Centro zootecnico per allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole. Formato da due capannoni adiacenti. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 1.537.
- E) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Struttura per impianto a Biomasse (Loc. Ciliano Uncinano)** sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano. Composto da Struttura per impianto a biomasse, costituita da tettoia non tamponata (uso magazzino pollina, rimessa attrezzi etc.), manufatto per l'impianto di lavorazione di biomasse, sala per ospitare macchinari per alcune lavorazioni della pollina, accumulo prodotti di lavorazione (torrino), locale tramoggia. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 3.960.
- F) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ex allevamenti Rubbiano** sito in Spoleto (Perugia) frazione

San Giovanni di Baiano. Composto da Ex allevamenti formati da 6 capannoni uguali in dimensioni ed 1 centro di lavorazione e raccolta uova. Sono da demolire come da convenzione con il Comune. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 8.760.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 96 Mappale 513 graffato con Mappali 514, 515 e 516**, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 6.063,20. (A)
- **Foglio 96 Mappale 522 graffato con Mappali 523**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 92,96. (A)
- **Foglio 96 Mappale 525**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 30, Rendita Catastale Euro 46,48. (A)
- **Foglio 97 Mappale 110**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 39.583,40. (B)
- **Foglio 114 Mappale 130**, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 20.193,46. (C)
- **Foglio 199 Mappale 145**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 5.048,00. (D)
- **Foglio 97 Mappale 552**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 1.290,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 608 subalterno 2**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 38,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 608 subalterno 3**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 72,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 618 subalterno 3**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 98,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 618 subalterno 4**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 38,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 619**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 25.974,00. (E)
- **Foglio 97 Mappale 608 subalterno 1**, Categoria BCNC. (E)
- **Foglio 97 Mappale 618 subalterno 2**, Categoria BCNC. (E)
- **Foglio 160 Mappale 35 subalterno 1 graffato con Mappale 91 subalterno 1**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 31.354,10. (F)

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

- **Foglio 96 Mappale 526, AA**, seminativo, Classe 4, superficie are 42.22, Reddito Dominicale € 13,08, Reddito Agrario € 17,44; (A)
- **Foglio 96 Mappale 526, AB**, oliveto, Classe 3, superficie ha 03.00.00, Reddito Dominicale € 85,22, Reddito Agrario € 23,24; (A)
- **Foglio 96 Mappale 513**, ente urbano, are 00.50; (A)
- **Foglio 96 Mappale 514**, ente urbano, are 00.50; (A)
- **Foglio 96 Mappale 515**, ente urbano, are 78.19; (A)
- **Foglio 96 Mappale 516**, ente urbano, are 83.62; (A)
- **Foglio 96 Mappale 522**, ente urbano, are 00.16; (A)
- **Foglio 96 Mappale 523**, ente urbano, are 00.08; (A)
- **Foglio 96 Mappale 525**, ente urbano, are 00.26; (A)
- **Foglio 96 Mappale 520, AA**, oliveto, Classe 3, superficie are 00.47, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,04; (A)
- **Foglio 96 Mappale 520, AB**, pascolo cesp., Classe U, superficie are 00.13, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01; (A)
- **Foglio 96 Mappale 72**, oliveto, Classe 3, superficie are 39.10, Reddito Dominicale € 10,44, Reddito Agrario € 3,03; (A)
- **Foglio 96 Mappale 59, AA**, pascolo, Classe 1, superficie are 04.00, Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,19; (A)
- **Foglio 96 Mappale 59, AB**, pascolo cesp., Classe 2, superficie are 00.50, Reddito Dominicale € 0,01,

- Reddito Agrario € 0,01; (A)
- **Foglio 96 Mappale 519**, bosco misto, Classe 2, superficie are 38.21, Reddito Dominicale € 2,60, Reddito Agrario € 0,59; (A)
- **Foglio 96 Mappale 507**, bosco misto, Classe 2, superficie are 26.85, Reddito Dominicale € 1,82, Reddito Agrario € 0,42; (A)
- **Foglio 96 Mappale 508**, bosco misto, Classe 2, superficie are 01.00, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,02; (A)
- **Foglio 96 Mappale 502**, bosco misto, Classe 2, superficie are 40.00, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,01; (A)
- **Foglio 96 Mappale 504**, bosco misto, Classe 2, superficie are 00.05, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01; (A)
- **Foglio 96 Mappale 524, AA**, bosco misto, Classe 2, superficie are 24.57, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 0,38; (A)
- **Foglio 96 Mappale 524, AB**, pascolo, Classe 1, superficie are 00.84, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,04; (A)
- **Foglio 97 Mappale 110**, ente urbano, ha 08.35.60; (B)
- **Foglio 97 Mappale 51, AA**, oliveto, Classe 2, superficie are 1.78.32, Reddito Dominicale € 77,91, Reddito Agrario € 36,84; (B)
- **Foglio 97 Mappale 51, AB**, bosco misto, Classe 2, superficie are 10.18, Reddito Dominicale € 0,69, Reddito Agrario € 0,16; (B)
- **Foglio 97 Mappale 52, AA**, seminativo, Classe 4, superficie are 04.14, Reddito Dominicale € 1,21, Reddito Agrario € 1,71; (B)
- **Foglio 97 Mappale 52, AB**, oliveto, Classe 2, superficie are 00.80, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,17; (B)
- **Foglio 97 Mappale 52, AC**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 42.35, Reddito Dominicale € 04,11, Reddito Agrario € 0,66; (B)
- **Foglio 97 Mappale 52, AD**, pascolo, Classe 1, superficie are 03.21, Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,15; (B)
- **Foglio 97 Mappale 71, AA**, oliveto, Classe 2, superficie are 3.00.00, Reddito Dominicale € 131,08, Reddito Agrario € 61,97; (B)
- **Foglio 97 Mappale 71, AB**, seminativo, Classe 4, superficie are 42.50, Reddito Dominicale € 12,38, Reddito Agrario € 17,56; (B)
- **Foglio 97 Mappale 98, AA**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 06.49, Reddito Dominicale € 0,63, Reddito Agrario € 0,10; (B)
- **Foglio 97 Mappale 98, AB**, pascolo, Classe 1, superficie are 01.61, Reddito Dominicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,07; (B)
- **Foglio 97 Mappale 99, AA**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 08.77, Reddito Dominicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,14; (B)
- **Foglio 97 Mappale 99, AB**, pascolo, Classe 1, superficie are 00.73, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,03; (B)
- **Foglio 97 Mappale 100, AA**, pascolo cesp., Classe U, superficie are 00.98, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02; (B)
- **Foglio 97 Mappale 100, AB**, pascolo, Classe 1, superficie are 01.12, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,05; (B)
- **Foglio 97 Mappale 101**, pascolo cesp., Classe U, superficie are 03.50, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,07; (B)
- **Foglio 97 Mappale 176, AA**, prato, Classe 1, superficie are 20.00, Reddito Dominicale € 5,83, Reddito

Agrario € 3,62; (B)

- **Foglio 97 Mappale 176, AB**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 38.00, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 0,59; (B)
- **Foglio 97 Mappale 177, AA**, seminativo, Classe 4, superficie are 15.72, Reddito Dominicale € 4,58, Reddito Agrario € 6,49; (B)
- **Foglio 97 Mappale 177, AB**, pascolo, Classe 1, superficie are 33.58, Reddito Dominicale € 3,26, Reddito Agrario € 1,56; (B)
- **Foglio 97 Mappale 550**, oliveto, Classe 2, superficie are 33.90.51, Reddito Dominicale € 1.481,39, Reddito Agrario € 700,42. *Tale particella è stata inserita nel lotto perché su di essa passa una strada poderale di accesso agli allevamenti. La particella risulta essere molto grande e pertanto è stata inserita completamente nel presente lotto in quanto non è possibile venderla in parte senza frazionamento. Si precisa che, per un errore catastale, la particella è censita tutta come oliveto. Di fatto, per la maggior parte è bosco (circa ha 31,6) mentre l'oliveto costituisce solo una piccola parte (circa ha 2,3). Sarà cura dell'aggiudicatario fare richiesta di correzione catastale per individuare le singole qualità di coltura per le diverse porzioni;* (B)
- **Foglio 97 Mappale 96**, pascolo, Classe 1, superficie are 27.70, Reddito Dominicale € 2,69, Reddito Agrario € 1,29. *Tale particella è stata inserita nel lotto perché su di essa passa una strada poderale di accesso ai due capannoni posti più in basso. Se la particella non fosse stata inserita nel presente corpo rimarrebbe interclusa;* (B)
- **Foglio 97 Mappale 97**, pascolo, Classe 2, superficie are 20.90, Reddito Dominicale € 2,03, Reddito Agrario € 0,65; (B)
- **Foglio 97 Mappale 97**, oliveto, Classe 2, superficie are 12.10, Reddito Dominicale € 5,29, Reddito Agrario € 2,50; (B)
- **Foglio 97 Mappale 95**, oliveto, Classe 2, superficie are 61.00, Reddito Dominicale € 26,25, Reddito Agrario € 12,60; (B)
- **Foglio 114 Mappale 129, AA**, pascolo arb., Classe 2, superficie are 02.13, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,09; (C)
- **Foglio 114 Mappale 129, AB**, seminativo, Classe 4, superficie are 22.87, Reddito Dominicale € 6,66, Reddito Agrario € 9,45; (C)
- **Foglio 114 Mappale 130**, ente urbano, ha 11.17.30; (C)
- **Foglio 114 Mappale 132**, bosco misto, Classe 2, superficie are 09.70, Reddito Dominicale € 0,66, Reddito Agrario € 0,15; (C)
- **Foglio 114 Mappale 128**, bosco misto, Classe 2, superficie are 04.10, Reddito Dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,06; (C)
- **Foglio 114 Mappale 83, AA**, pascolo arb., Classe 2, superficie are 01.69, Reddito Dominicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,07; (C)
- **Foglio 114 Mappale 38, AB**, seminativo, Classe 4, are 47.71, Reddito Dominicale € 13.90, Reddito Agrario € 19,71; (C)
- **Foglio 114 Mappale 84, AA**, pascolo arb., Classe 2, superficie are 02.69, Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,11; (C)
- **Foglio 114 Mappale 84, AB**, seminativo, Classe 4, superficie are 65.81, Reddito Dominicale € 19,17, Reddito Agrario € 27,19; (C)
- **Foglio 199 Mappale 145**, ente urbano, are 58.20; (D)
- **Foglio 97 Mappale 552**, ente urbano, ha 01.14.52; (E)
- **Foglio 97 Mappale 608**, ente urbano, are 00.79; (E)
- **Foglio 97 Mappale 618**, ente urbano, are 00.78; (E)
- **Foglio 97 Mappale 619**, ente urbano, are 26.70; (E)

- **Foglio 97 Mappale 608**, ente urbano, are 00.79; (E)
- **Foglio 97 Mappale 620**, seminativo, Classe 4, superficie are 66.34, Reddito Dominicale € 19,32, Reddito Agrario € 27,41; (E)
- **Foglio 97 Mappale 616**, ente urbano, are 17.51; (E)
- **Foglio 97 Mappale 551**, seminativo, Classe 4, superficie are 13.95, Reddito Dominicale € 4,06, Reddito Agrario € 5,76; (E)
- **Foglio 160 Mappale 35**, ente urbano, ha 01.75.10; (F)
- **Foglio 160 Mappale 91**, ente urbano, ha 02.91.00; (F)
- **Foglio 160 Mappale 36**, pascolo arb., Classe 1, superficie are 08.00, Reddito Dominicale € 0,97, Reddito Agrario € 0,37; (F)

BENI MOBILI

Attrezzature ed i mezzi agricoli funzionali alle attività dei complessi zootecnici, che attualmente formano oggetto dell'affitto del ramo d'azienda "Allevamenti" stipulato in data 14.07.2023; Il dettaglio degli stessi è allegato al Programma di liquidazione depositato in data 22.01.2024 ed incluso tra gli allegati al presente avviso.

PERSONALE DIPENDENTE

Formano oggetto del presente Lotto, i contratti di lavoro dipendente trasferiti in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda, pari attualmente a n. 12 unità + n. 7 unità a tempo determinato (braccianti). Con l'azienda saranno trasferiti i n. 12 + n. 7 contratti di lavoro dipendente, e comunque tutti i contratti di lavoro dipendente in esecuzione alla data dell'atto di cessione dell'azienda stessa, e dal prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 214 CCII, sarà detratto il relativo TFR maturato dai dipendenti ante procedura. Il saldo del TFR sarà oggetto di ricognizione successivamente all'aggiudicazione ed in prossimità della data dell'atto di cessione di azienda al fine di determinare l'esatta somma che sarà detratta dal prezzo di aggiudicazione.

Consultazioni sindacali: appena dopo l'aggiudicazione, e comunque prima dell'atto di cessione dell'azienda, dovranno essere aperte le consultazioni sindacali, alla presenza del liquidatore e dell'aggiudicatario, con le relative rappresentanze di tutti i dipendenti. Si precisa che tutti i contratti di lavoro dipendente saranno trasferiti con l'azienda e che gli stessi non potranno essere oggetto di modifica.

* * *

Confini: si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente occupato in forza di contratto di affitto di azienda, opponibile alla procedura, con durata di n. 5 anni e canone annuo pari ad euro 173.712,00, stipulato in data 14/07/2023 e addendum in data 12.06.2024.

All'affittuaria è stato riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita. Tale Diritto di Prelazione potrà essere esercitato dall'Affittuaria con la seguente modalità: esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'Azienda, anche a seguito delle procedure competitive che saranno indette, il Liquidatore Giudiziale, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo a mezzo PEC all'Affittuaria, la quale potrà esercitare il Diritto di Prelazione, acquistando alle medesime condizioni offerte dall'eventuale aggiudicatario e manifestando la propria volontà entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo PEC.

Parte del compendio immobiliare e, precisamente i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto F 96 part. 46-59-72-520, F 97 part. 51-52-71-94-95-96-110-550, F 114 part. 74-75-192, F 142 part. 122-588, F 158 part. 1-5-11-14-48-571, F 160 part. 55-59, F 173 part. 280-295, F 174 part. 82, F 199 part. 63-69-70-71-78-79-84-85-94-103-111-112-113-147, F 211 part. 84-103, F 224 part. 20-24-33-36-40-41-42-152 sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico (contratto in deroga ex art. 45 L. 203/1982), stipulato in pendenza di procedura, con decorrenza dal 01.01.2025 e con scadenza improrogabile al 31.10.2025. All'affittuario non è stato riconosciuto alcun diritto di prelazione sugli immobili in affitto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "Zona agricola E"

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 6.275.232,90

Prezzo minimo: € 4.706.424,68

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

IN COMUNE DI AMELIA (TR)

LOTTO N. 3

RAMO D'AZIENDA: denominato "ALLEVAMENTI", della società "FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE", (C.F. 01532110556), con sede in Terni, via del Commercio, n. 22 e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 2 fabbricati destinati all'allevamento di pulcini per la produzione di galline ovaiole, sito in Amelia (Terni), frazione Sambucetole, Strada Provinciale 38 snc. Ogni singola unità immobiliare è costituita da un unico ambiente e da uno spazio di servizio (posizionato nella testata di ciascun capannone), adibito a deposito e locale di servizio per il personale. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 2.240.
- B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato ad uso deposito e locale pompe, sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc. Composto da piccola costruzione in muratura adibita a magazzino e locale pompe di sollevamento dell'acqua dal limitrofo laghetto. Posto

al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 23.

- C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo e laghetto sito in Amelia (Terni) frazione Sambucetole Strada Provinciale 38 snc. Superficie complessiva di circa metri quadri 78.407.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Terni – Catasto dei Fabbricati del Comune di Amelia:

- **Foglio 33 Mappale 191 subalterno 1**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 10.175,200. **(A)**
- **Foglio 34 Mappale 53**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 18, Rendita Catastale Euro 43,69. **(B)**

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Terni – Catasto dei Terreni del Comune di Amelia:

- **Foglio 33 Mappale 191**, ente urbano, ha 01.20.40; **(A)**
- **Foglio 34 Mappale 53**, ente urbano, are 00.23; **(B)**
- **Foglio 33 Mappale 26**, pascolo, Classe 2, superficie are 01.20, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,04; **(C)**
- **Foglio 33 Mappale 177**, seminativo, Classe 3, superficie are 10.60, Reddito Dominicale € 3,83, Reddito Agrario € 3,56; **(C)**
- **Foglio 34 Mappale 35**, seminativo, Classe 4, superficie are 73.60, Reddito Dominicale € 19,01, Reddito Agrario € 17,11; **(C)**
- **Foglio 34 Mappale 41**, seminativo, Classe 3, superficie are 80.10, Reddito Dominicale € 28,96, Reddito Agrario € 26,89; **(C)**
- **Foglio 34 Mappale 44**, seminativo, Classe 3, superficie are 00.72, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,24; **(C)**
- **Foglio 34 Mappale 46**, seminativo, Classe 3, superficie ha 01.76.30, Reddito Dominicale € 63,74, Reddito Agrario € 59,18; **(C)**
- **Foglio 34 Mappale 52**, seminativo, Classe 3, superficie ha 04.41.55, Reddito Dominicale € 159,63, Reddito Agrario € 148,23; **(C)**

Non sono presenti contratti di lavoro dipendente attivi per questa parte del Ramo d'azienda Allevamenti.

* * *

Confini: si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.

Disponibilità del bene il compendio risulta attualmente occupato in forza di contratto di affitto di azienda, opponibile alla procedura, con durata di n. 5 anni e canone annuo pari ad euro 6.788,00, stipulato in data 14/07/2023 e addendum in data 12.06.2024.

All'affittuaria è stato riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita. Tale Diritto di Prelazione potrà essere esercitato dall'Affittuaria con la seguente modalità: esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'Azienda, anche a seguito delle procedure competitive che saranno indette, il Liquidatore Giudiziale, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo a mezzo PEC all'Affittuaria, la quale potrà esercitare il Diritto di Prelazione, acquistando alle medesime condizioni offerte dall'eventuale aggiudicatario e manifestando la propria volontà entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo PEC.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "zona Agricola ad edificabilità

limitata”.

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegata, costituenti parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 729.712,33

Prezzo minimo: € 547.284,25

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

IN COMUNE DI SPOLETO (PG)

LOTTO N. 4

Piena e perfetta proprietà del complesso immobiliare, adibito ad agriturismo, ubicato nella frazione San Giovanni di Baiano - Fraz. Rubbiano, e più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: piano interrato con accesso dalla cucina attraverso scala interna; Piano terra formato da portico ad L da cui si accede al salone doppio di ristorazione ed una scala centrale di accesso al piano superiore, saletta ufficio, bagno con antibagno per donne ed uomini con accesso dal salone, bagno con antibagno e wc per uomini e donne e spogliatoio per piscina con accesso dal portico esterno, ingresso, cucina ampia con accesso anche dal lato esterno, ripostiglio con accesso dal lato esterno; Piano Primo formato da veranda panoramica, corridoio centrale, 4 camere tutte con bagno interno, terrazzo. Posto al piano S1, T,1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 632,45.
- B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato destinato ad agriturismo sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da ex fabbricato rurale oggetto di intervento di ristrutturazione con destinazione ricettiva agrituristica, composto da: Piano terra con due appartamenti trilocali, Piano primo con due appartamenti trilocali, Piano secondo con un appartamento trilocale ed uno bilocale e terrazzo. Posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa metri quadri 570.
- C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Spoleto (Perugia) frazione San

Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Superficie complessiva di circa metri quadri 254.691.

- D) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato rurale (stalla) sito in Spoleto (Perugia) frazione San Giovanni di Baiano Fraz. Rubbiano. Composto da Fabbricato rurale destinato a stalla posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 210.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 160 Mappale 39**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 9.488,00. **(A)**
- **Foglio 160 Mappale 40 subalterno 5**, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 7.300,00. **(B)**
- **Foglio 160 Mappale 94**, Categoria: Fabbricato rurale. *Tuttavia, il bene censito come fabbricato rurale non è più presente sulla particella. Di fatto, dunque, l'area costituisce la corte del fabbricato con la particella 40.* **(B)**
- **Foglio 160 Mappale 37 subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 204, Rendita Catastale Euro 368,75. **(D)**

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

- **Foglio 160 Mappale 39**, ente urbano, are 32.99; **(A)**
- **Foglio 160 Mappale 40**, ente urbano, are 02.10; **(B)**
- **Foglio 160 Mappale 94**, ente urbano, are 07.40; **(B)**
- **Foglio 160 Mappale 33**, bosco alto, Classe 2, superficie ha 09.70.60, Reddito Dominicale € 141,36, Reddito Agrario € 10,03; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 38, AA**, vigneto, Classe 2, superficie are 00.90, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,37; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 38, AB**, seminativo, Classe 3, superficie are 02.00, Reddito Dominicale € 0,78, Reddito Agrario € 0,93; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 41**, fu d accert, are 00.10; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 42**, fu d accert, are 01.10; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 256**, sem irr arb, Classe 2, superficie are 90.51, Reddito Dominicale € 42,72, Reddito Agrario € 49,08; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 44**, oliveto, Classe 1, superficie are 45.70, Reddito Dominicale € 29,95, Reddito Agrario € 11,80; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 43**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 06.90, Reddito Dominicale € 0,67, Reddito Agrario € 0,11; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 52**, seminativo, Classe 5, superficie are 53.60, Reddito Dominicale € 11,71, Reddito Agrario € 19,38; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 53**, bosco alto, Classe 2, superficie are 20.00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,2,91; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 54**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 08.50, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,13; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 55, AA**, seminativo, Classe 3, superficie are 41.03, Reddito Dominicale € 15,94, Reddito Agrario € 19,07; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 55, AB**, oliveto, Classe 2, superficie are 90.07, Reddito Dominicale € 19,07, Reddito Agrario € 18,61; **(C)**
- **Foglio 160 Mappale 58**, seminativo arb., Classe 5, superficie are 45.10, Reddito Dominicale € 12,04, Reddito Agrario € 15,14; **(C)**

- **Foglio 160 Mappale 59, AA**, seminativo, Classe 3, superficie ha 01.77.23, Reddito Dominicale € 68,83, Reddito Agrario € 82,38; (C)
- **Foglio 160 Mappale 59, AB**, oliveto, Classe 1, superficie are 50.07, Reddito Dominicale € 82,38, Reddito Agrario € 12,93; (C)
- **Foglio 160 Mappale 63, AA**, bosco ceduo, Classe 4, superficie are 23.43, Reddito Dominicale € 2,16, Reddito Agrario € 0,12; (C)
- **Foglio 160 Mappale 63, AB**, pascolo, Classe 2, superficie are 00.07, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01; (C)
- **Foglio 160 Mappale 64**, seminativo, Classe 2, superficie are 24.80, Reddito Dominicale € 8,42, Reddito Agrario € 8,97; (C)
- **Foglio 160 Mappale 65**, seminativo irr., Classe 2, superficie are 33.40, Reddito Dominicale € 23,06, Reddito Agrario € 18,97; (C)
- **Foglio 160 Mappale 66**, seminativo arb., Classe 4, superficie are 76.90, Reddito Dominicale € 24,27, Reddito Agrario € 29,79; (C)
- **Foglio 160 Mappale 67**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 19.80, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,31; (C)
- **Foglio 160 Mappale 68**, seminativo arb., Classe 4, superficie are 77.10, Reddito Dominicale € 24,33, Reddito Agrario € 29,86; (C)
- **Foglio 160 Mappale 69, AA**, seminativo, Classe 3, superficie are 11.16, Reddito Dominicale € 4,33, Reddito Agrario € 5,19; (C)
- **Foglio 160 Mappale 69, AB**, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 06.84, Reddito Dominicale € 0,66, Reddito Agrario € 0,11; (C)
- **Foglio 160 Mappale 70, AA**, bosco misto, Classe 2, superficie are 32.88, Reddito Dominicale € 2,23, Reddito Agrario € 0,51; (C)
- **Foglio 160 Mappale 70, AB**, pascolo, Classe 2, superficie are 00.52, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02; (C)
- **Foglio 160 Mappale 60**, oliveto, Classe 1, superficie are 11.00, Reddito Dominicale € 7,21, Reddito Agrario € 2,84; (C)
- **Foglio 160 Mappale 62**, oliveto, Classe 2, superficie are 11.50, Reddito Dominicale € 5,02, Reddito Agrario € 2,38; (C)
- **Foglio 160 Mappale 98**, oliveto, Classe 2, superficie are 10.40, Reddito Dominicale € 4,54, Reddito Agrario € 2,15; (C)
- **Foglio 160 Mappale 99**, oliveto, Classe 1, superficie are 10.00, Reddito Dominicale € 6,55, Reddito Agrario € 2,58; (C)
- **Foglio 174 Mappale 39**, oliveto, Classe 1, superficie are 96.20, Reddito Dominicale € 67,07, Reddito Agrario € 24,84; (C)
- **Foglio 174 Mappale 58**, seminativo, Classe 5, superficie are 52.50, Reddito Dominicale € 11,47, Reddito Agrario € 18,98; (C)
- **Foglio 174 Mappale 67**, seminativo arb, Classe 4, superficie are 77.00, Reddito Dominicale € 24,30, Reddito Agrario € 29,83; (C)
- **Foglio 174 Mappale 71, AA**, bosco ceduo, Classe 4, superficie are 19.66, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 0,30; (C)
- **Foglio 174 Mappale 71, AB**, pascolo arb, Classe 2, superficie are 06.54, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,27; (C)
- **Foglio 174 Mappale 72**, oliveto, Classe 3, superficie are 28.50, Reddito Dominicale € 7,61, Reddito Agrario € 2,21; (C)
- **Foglio 174 Mappale 82**, oliveto, Classe 2, superficie are 51.90, Reddito Dominicale € 22,68, Reddito

- Agrario € 10,72; (C)
- **Foglio 174 Mappale 110**, oliveto, Classe 1, superficie are 00.60, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,15; (C)
 - **Foglio 174 Mappale 542**, oliveto, Classe 2, superficie are 03.80, Reddito Dominicale € 1,56, Reddito Agrario € 0,79; (C)
 - **Foglio 160 Mappale 93**, bosco alto, Classe 2, superficie ha 01.00.00, Reddito Dominicale € 14,56, Reddito Agrario € 1,03; (C)
 - **Foglio 161 Mappale 75**, bosco misto, Classe 1, superficie ha 01.57.00, Reddito Dominicale € 12,96, Reddito Agrario € 3,24; (C)

BENI MOBILI

- Mobili, arredi ed attrezzature presenti all'interno dell'immobile adibito ad agriturismo ed all'interno della dependance di quest'ultimo; Il dettaglio degli stessi è allegato al verbale di inventario in data 17.01.2024 2024 ed incluso tra gli allegati al presente avviso.

* * *

Confini: *si rimanda integralmente alla perizia di stima per una più esatta indicazione.*

Disponibilità del bene: *il compendio risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose.*

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso, secondo il piano regolatore vigente, ricade in zona tipizzata come "Zona agricola E"

Per l'indicazione della situazione urbanistica e catastale del complesso, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alle perizie di stima allegate, costituenti parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 1.146.563,39

Prezzo minimo: € 859.922,54

Caucione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: *la vendita è esente Iva, salvo opzione di imponibilità.*

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di

sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti del termine massimo indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RGLC N. 10/2023 TERNI LOTTO N.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 13/01/2026 al 20/01/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RGLC N. 10/2023 TERNI LOTTO N.____, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec trlc102023@procedurepec.com le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli onorari d'asta spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario nei Distretti Notarili di Terni o di Spoleto.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile saranno invece a carico della procedura.

Documentazione necessaria per la stipula dei contratti di cessione d'azienda:

- DURC regolare in vigenza;
- Autocertificazione antimafia del titolare o del legale rappresentante;
- Certificazione dei carichi pendenti dei componenti dell'organo amministrativo dei componenti dell'organo di controllo, se nominato.

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omezzo il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- per estratto, sui giornali Il Messaggero Nazionale.
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 29/10/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.