

PROCEDURA: Fallimento n. 19/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

Curatore fallimentare: Avvocato Maria Grazia Bordoni

Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa Patrizia Cianchini

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cianchini, in qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura fallimentare indicata in epigrafe,

PREMESSO

Che il Tribunale di Terni, ha dichiarato il fallimento n. 19/2022,

che con ordinanza di delega emessa in data 28/02/2025 il G.D. Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Patrizia Cianchini con studio in Terni largo elia rossi Passavanti 13 quale professionista Delegata alla vendita nel suddetto fallimento, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che presso lo studio del Professionista delegato in Terni Largo E. Rossi passavanti 13, davanti al predetto professionista delegato, il **giorno 12.06.2025** ore 11.00, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

TERRENI AGRICOLI estesi su terreni agricoli estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 35 circa siti in Comune di Narni (TR), in loc. Fabbrucciano e censite al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 7 partile 39 - 55 - 88; al foglio 16 particelle 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 24 - 25 - 35 - 74 - 75 - 76 - 87 - 103; al foglio 17 part.lla 152. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, oliveti, vigneti, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Vi insistono altresì fabbricati a destinazione rurale fatiscenti e prevalentemente non assentiti

urbanisticamente per i quali è stata presentata in passato domanda di condono ai sensi della L.47/85 (non attualmente rilasciata);

FABBRICATI identificati al NCEU del Comune di Narni (TR) al foglio 16 part.lla 168 sub 1 e 2, - 169 sub 1 e 2 - 170 sub 1. Sono altresì identificati al CT del Comune di Narni fg. 16 part.lla 5 e fg. 16 part.lla 9. A carico di detti fabbricati si dichiara, pertanto, la NON conformità edilizia e catastale. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione dei fabbricati e di parte dei terreni che risultano occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura (censiti al C.T. comune di Narni foglio 7 particelle 88-39; foglio 16 particelle 10/p-11-12-13-14-15-16/p-25-74-75/p-87; foglio 17 particella 152). Ai sensi del vigente PRG del Comune di Narni ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell'allegato CDU. Il valore di stima ricomprende un costo di demolizione, necessario anche allo smaltimento di eternit, stimato di circa € 40.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 4.000,00

TERRENI									
COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASS.	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
NARNI	7	39	SEMINATIVO	4	1,4910	42,35	34,65	9.000,00	13.419,00
NARNI	7	55	PASCOLO CESP.	U	1,8590	5,76	0,96	4.000,00	7.436,00
NARNI	7	88	SEMINATIVO	4	0,1750	4,97	4,07	4.000,00	700,00
NARNI	16	5	AREA RURALE		0,3142			8.000,00	2.513,60
NARNI	16		SEMINATIVO	3	0,0748	2,90	2,51	8.000,00	598,40
NARNI	16	9	FU D ACCERT		0,1360			0	0
NARNI	16	10	SEMINATIVO	4	0,7500	21,30	17,43	9.000,00	6.750,00
NARNI	16		PASCOLO ARB.	U	0,2000	3,10	1,55	2.000,00	400,00
NARNI	16		PASCOLO	1	4,0490	52,28	20,91	2.000,00	8.098,00
NARNI	16	11	SEMINATIVO	4	0,7680	21,82	17,85	15.000,00	11.520,00
NARNI	16		VIGNETO	2	0,9500	73,60	53,97	13.000,00	12.350,00
NARNI	16	12	ULIVETO	3	0,0331	1,06	0,51	15.000,00	496,50
NARNI	16		VIGNETO	2	0,2039	15,80	11,58	15.000,00	3.058,50
NARNI	16	13	SEMINATIVO	3	0,2330	9,03	7,82	15.000,00	3.495,00
NARNI	16	14	ULIVETO	3	0,0666	2,06	1,03	15.000,00	999,00
NARNI	16		VIGNETO	2	0,5004	38,77	28,43	15.000,00	7.506,00
NARNI	16	15	SEMINATIVO	3	0,4726	18,31	15,87	11.000,00	5.198,60
NARNI	16		PASCOLO	1	0,0514	0,66	0,27	5.000,00	257,00
NARNI	16	16	SEMINATIVO	4	0,5000	14,20	11,62	15.000,00	7.500,00
NARNI	16		PASCOLO	1	1,1070	14,29	5,72	4.000,00	4.428,00
NARNI	16	17	PASCOLO CESP.	U	1,8990	5,88	0,98	3.000,00	5.697,00
NARNI	16		PASCOLO	1	0,7589	9,80	3,92	3.000,00	2.276,70

NARNI	16	18	PASCOLO ARB.	U	2,1951	34,01	17,01	3.000,00	6.585,30
NARNI	16	19	PASCOLO CESP.	U	0,5260	1,63	0,27	2.000,00	1.052,00
NARNI	16	20	PASCOLO CESP.	U	2,7350	8,48	1,41	2.000,00	5.470,00
NARNI	16	21	PASCOLO	1	0,0310	0,40	0,16	3.000,00	93,00
NARNI	16	24	BOSCO	3	1,8540	17,24	1,92	2.000,00	3.708,00
NARNI	16	25	SEMINATIVO	3	1,4500	56,16	48,68	11.000,00	15.950,00
NARNI	16	35	SEMINATIVO	4	0,1750	4,97	4,07	2.000,00	350,00
NARNI	16	74	SEMINATIVO	4	0,1605	4,56	3,73	15.000,00	2.407,50
NARNI	16		VIGNETO	2	1,4042	108,78	79,77	13.000,00	18.254,60
NARNI	16		ULIVETO	3	1,1033	34,19	17,09	13.000,00	14.342,90
NARNI	16	75	ULIVETO	3	1,2930	40,07	20,03	3.000,00	3.879,00
NARNI	16	76	SEMINATIVO	4	1,2170	34,57	28,28	2.000,00	2.434,00
NARNI	16	87	SEMINATIVO	3	3,0550	118,33	102,56	9.000,00	27.495,00
NARNI	16	103	PASCOLO	1	0,0380	0,49	0,20	2.000,00	76,00
NARNI	16		ULIVETO	3	0,0300	0,93	0,46	2.000,00	60,00
NARNI	17	152	SEMINATIVO	3	0,1130	4,38	3,79	15.000,00	1.695,00
NARNI			VIGNETO	2	1,2130	93,97	68,91	15.000,00	18.195,00
Totale valore terreni lotto 1 (€)									226.774,60

FABBRICATI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT. (mq)	VANI	SUP. CAT.	cons. comm.l e (mq)	RENDITA (€)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
NARNI	16	168	1	C/6	4	200			0	599,09		0,00
NARNI	16	168	2	C/2	3	60			0	108,46		0,00
NARNI	16	169	1	C/2	3	80			0	144,61		0,00
NARNI	16	169	2	C/7	2	160			0	43,80		0,00
NARNI	16	170	1	C/2	3	400			330	723,04	200,00	66.000,0
Totale valore fabbricati lotto 1 (€)												66.000,0

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 40.000,00 circa per demolizioni a carico di manufatti/fabbricati abusivi e/o fatiscenti, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 4.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

Prezzo base d'asta del Lotto 1, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 248.800,00 oltre oneri fiscali.

Prezzo minimo ex art 571 cpc € 186.600,00

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 3.000,00.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 21 circa siti in Comune di Narni (TR), in loc. Fabbrucciano e censiti al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 7 particelle 48 - 84 - 85 - 86; al foglio 16 partile 23 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 39 - 48 - 55 - 71 - 72 - 73 - 78. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari. Quanto alla part.Illa 86 del Fg. 7, già identificata quale "Fabbricato rurale" all'impianto meccanografico, presenta un fabbricato non accessibile di vetusta edificazione a carico del quale si dichiara la NON conformità edilizia e catastale. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione di parte dei terreni che risultano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura (censiti al C.T. comune di Narni foglio 16 particelle 23-29-31-55-72-73-78).

Ai sensi del vigente PRG del Comune di Narni ricadono prevalentemente in zona agricola E3 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva) ed in parte E1 (destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva con inedificabilità assoluta), come meglio specificato nell'allegato CDU. Il valore di stima ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 10.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 5.000,00, e afferenti principalmente alla part.Illa 86 fg. 7.

TERRENI									
COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
NARNI	7	48	SEMINATIVO ARB.	3	1,7790	64,31	64,31	8.000,00	14.232,00
NARNI	7	84	SEMINATIVO ARB.	3	0,5480	19,81	19,81	4.000,00	2.192,00
NARNI	7	85	SEMINATIVO ARB.	3	0,4220	15,26	15,26	4.000,00	1.688,00
NARNI	7	86	PASCOLO ARB.(con fabb. non identificato)	U	0,1290	2,00	1,00	4.000,00	516,00
NARNI	16	23	SEMINATIVO	4	4,2540	120,84	98,87	11.000,00	46.794,00
NARNI	16	27	INCOLTO	U	0,0830	0,13	0,04	2.000,00	166,00
NARNI	16		SEMINATIVO	3	0,0485	1,88	1,63	11.000,00	533,50

NARNI	16	28	BOSCO	2	0,0975	2,01	0,25	2.000,00	195,00
NARNI	16	29	SEMINATIVO	3	4,3470	168,38	145,93	13.000,00	56.511,00
NARNI	16	30	SEMINATIVO	3	0,3300	12,78	11,08	13.000,00	4.290,00
NARNI	16	31	SEMINATIVO	3	0,6890	24,91	24,91	13.000,00	8.957,00
NARNI	16	32	ARB.						
NARNI	16		SEMINATIVO	3	0,0046	0,18	0,15	13.000,00	59,80
NARNI	16		BOSCO	2	0,1564	3,23	0,40	2.000,00	312,80
NARNI	16	39	SEMINATIVO	3	0,0511	1,98	1,72	3.000,00	153,30
NARNI	16		BOSCO	2	0,0079	0,16	0,02	3.000,00	23,70
NARNI	16	48	PASCOLO CESP.	U	0,2480	0,77	0,13	3.000,00	744,00
NARNI	16	55	BOSCO	2	0,2590	5,35	0,67	2.000,00	518,00
NARNI	16	71	SEMINATIVO	3	1,2460	48,26	41,83	13.000,00	16.198,00
NARNI	16	72	SEMINATIVO	3	2,8760	103,97	103,97	13.000,00	37.388,00
NARNI	16	73	ARB.						
NARNI	16		SEMINATIVO	2	0,6010	32,59	27,94	13.000,00	7.813,00
NARNI	16	78	SEMINATIVO	2	2,4550	133,13	114,11	13.000,00	31.915,00
Totale valore terreni lotto 2 (€)									231.200,10

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 10.000,00 per demolizioni a carico di manufatti/fabbricati di cui alla part.Illa 86, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 5.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

Prezzo base d'asta del Lotto 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 196.500,00 oltre oneri fiscali

Prezzo minimo ex art 571 cpc € 147.375,00

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 2.500,00.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 7 circa siti in Comune di San Gemini (TR), in loc. Valleantica e censite al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 22 particelle 53 - 54 - 56 - 58; al foglio 24 partila 65. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare mediamente acclive, in accorpamenti

fondari di forma regolare e lineare. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa e oliveti ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari;

- FABBRICATI (complesso edilizio a destinazione rurale di vetusta edificazione, del tutto fatiscente) identificati al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part.IIIa 65 sub 2, 3 e 4 e rappresentati da fabbricato abitativo principale con magazzini e stalle al PT, oltre a magazzini e silos nella corte comune. Per l'intero complesso edilizio si dichiara la **NON conformità edilizia e catastale**. Al momento i beni sono liberi. Il tutto ricadente ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, il valore di stima ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 5.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 5.000,00.

Si precisa che in forza di Decreto n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il **Consorzio di Bonifica Tevere-Nera ha provveduto all'esproprio parziale della seguente part.IIIa catastale: - Fg. 22 part.IIIa 53 (San Gemini) per mq 12 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea.**

TERRENI									
COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	22	53	SEMINATIVO IRR.	U	3,3158	316,92	162,74	18.000,00	59.684,00
SAN GEMINI	22	54	SEMINATIVO	1	1,6800	117,13	91,10	18.000,00	30.240,00
			ULIVETO	2	0,4200	20,61	10,85	15.000,00	6.300,00
			SEMINATIVO ARB.	2	0,1470	7,97	5,31	15.000,00	2.205,00
SAN GEMINI	22	56	ULIVETO	2	1,1890	58,34	30,70	15.000,00	17.835,00
SAN GEMINI	22	58	FABB. RURALE		0,0460				0,00

SAN GEMINI	24	65	ENTE URBANO		0,2620				0,00
Totale valore terreni lotto 3 (€)									116.264,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABBRICATI												
COMUNE	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT. (mq)	VANI	SUP. CAT.	cons. comm.le (mq)	RENDITA (€)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	65	2	A/4	2	190	9,5			421,95		
SAN GEMINI	24	65	3	C/2	2	92		114	265,25	156,80	200,00	53.050,00
SAN GEMINI	24	65	4	F/2		UN. COLLABEN					0,00	0,00
Totale valore fabbricati lotto 3 (€)												53.050,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 5.000,00 per demolizioni a carico di alcuni manufatti di cui alla part.lla 65, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 5.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

Prezzo base d'asta Lotto 3, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 143.900,00 oltre oneri fiscali.

Prezzo minimo ex art 571 cpc € 107.925,00

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 2.500,00.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 17 circa siti in Comune di San Gemini (TR), in loc. Valleantica e censiti al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 23 partile 17 - 61 - 63 - 64 - 65 - 74 - 96 - 97 - 98 - 99 - 101 - 102 - 132 - 140 - 143 - 190 - 324 - 325; al foglio 24 partila 8. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno collinare, in accorpamenti fondiari di forma irregolare e frastagliata. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa, porzioni a pascolo, oliveti, boschi ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari oltre a fabbricati rurali fatiscenti da demolire (identificati al Fg. 23 part.lla 99), per i quali si dichiara la **NON conformità edilizia e catastale**;

-FABBRICATO a destinazione rurale, di vetusta edificazione, fatiscente, identificato al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 23 part.lla 325, del quale si dichiarala **NON conformità edilizia e catastale**, anch'esso da demolire. Al momento i beni sono liberi. Il tutto ricadente ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, il valore di stimato ricomprende un costo di demolizione di circa € 20.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate in circa € 2.000,00.

TERRENI

COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	23	17	ULIVETO	2	0,4450	21,83	11,49	12.000,00	5.340,00
SAN GEMINI	23	61	ULIVETO	2	0,8360	41,02	21,59	8.000,00	6.688,00
SAN GEMINI	23	63	ULIVETO	2	0,4240	20,80	10,95	12.000,00	5.088,00
SAN GEMINI	23	64	ULIVETO	2	2,1380	104,90	55,21	12.000,00	25.656,0
SAN GEMINI	23	65	ULIVETO	2	1,6200	79,48	41,83	12.000,00	19.440,0
SAN GEMINI	23	74	SEMINATIVO	2	0,0158	0,82	0,73	6.000,00	94,80
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,7542	37,00	19,48	6.000,00	4.525,20
SAN GEMINI	23	96	ULIVETO	2	0,9207	45,17	23,78	12.000,00	11.048,4
SAN GEMINI	23		PASCOLO	1	0,1040	1,34	0,48	4.000,00	416,00
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO	2	0,1633	8,43	7,59	13.000,00	2.122,90
SAN GEMINI	23	97	SEMINATIVO ARB.	2	0,5206	28,23	18,82	13.000,00	6.767,80
SAN GEMINI	23		PASCOLO ARB.	U	0,2044	2,64	1,37	4.000,00	817,60
SAN GEMINI	23	98	SEMINATIVO	1	0,4490	31,31	24,35	10.000,00	4.490,00
SAN GEMINI	23	99	PASCOLO ARB.	U	0,1445	1,87	0,97	4.000,00	578,00

SAN GEMINI	23		FABB. DIRUTO		0,0855			3.000,00	256,50
SAN GEMINI	23	101	SEMINATIVO IRR.	U	0,0031	0,30	0,15	12.000,00	37,20
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	2,2169	108,77	57,25	12.000,00	26.602,8
SAN GEMINI	23	102	ULIVETO	2	0,0361	1,77	0,93	12.000,00	433,20
SAN GEMINI	23		BOSCO	2	0,1869	1,54	0,29	2.000,00	373,80
SAN GEMINI	23	132	SEMINATIVO	1	0,0555	3,87	3,01	10.000,00	555,00
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,1445	7,09	3,73	12.000,00	1.734,00
SAN GEMINI	23	140	SEMINATIVO	2	0,1740	8,99	8,09	10.000,00	1.740,00
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,3500	17,17	9,04	12.000,00	4.200,00
SAN GEMINI	23	143	ULIVETO	2	0,3580	17,56	9,24	8.000,00	2.864,00
SAN GEMINI	23	190	ULIVETO	2	0,0070	0,34	0,18	6.000,00	42,00
SAN GEMINI	23	324	SEMINATIVO	2	0,2629	13,58	12,22	13.000,00	3.417,70
SAN GEMINI	23		SEMINATIVO IRR.	U	1,0540	93,08	51,71	13.000,00	13.702,0
SAN GEMINI	23		ULIVETO	2	0,2437	11,96	6,29	12.000,00	2.924,40
SAN GEMINI	23	325	ENTE URBANO		0,0054				0,00
SAN GEMINI	24	8	SEMINATIVO	1	3,5630	248,42	193,21	13.000,00	46.319,0
Totale valore terreni lotto 4 (€)									198.274,30

FABBRICATI												
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT.	VANI	SUP. CAT.	cons. comm.le	RENDITA (€)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	23	325		C/6	4	70		86	70	155,45	0	0,00
Totale valore fabbricati lotto 4 (€)												0,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, dei quali quanto ad € 20.000,00 circa per demolizioni ed € 2000,00 circa quali spese tecniche di regolarizzazione catastale, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

Prezzo base d'asta lotto 4, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 168.500,00 oltre oneri fiscali

Prezzo minimo ex art 571 cpc € 126.375,00

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 2.500,00.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- TERRENI AGRICOLI estesi su di una superficie complessiva pari ad ha 12 circa siti nei Comuni di San Gemini (TR) e Narni (TR), in loc. Valleantica e censiti al CT del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 partile 18 - 19 - 20 - 21 - 66; e al CT del Comune di Narni (TR) al foglio 10 partila 41. Dette particelle corrispondono ad appezzamenti di terreno pianeggiante, in accorpamenti fondiari di forma regolare e lineare. Comprendono al loro interno porzioni a destinazione agricola seminativa ed aree occupate da viabilità e zone di pertinenza dei tracciati viari;
- FABBRICATI (riuniti in un complesso di tipologia rurale con manufatti e fabbricati generalmente fatiscenti) identificati al NCEU del Comune di San Gemini (TR) al foglio 24 part.Illa 66 subalterni 23-4-5-6-7. Al momento i beni sono liberi, ad eccezione dei fabbricati che risultano essere occupati da Terzi senza titolo opponibile alla procedura. Quanto ai terreni e fabbricati in comune di San Gemini, ricadono ai sensi del vigente PRG del Comune di San Gemini in zona E2 (Aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario) ed in zona E1EP agricola (aree agricole ad elevata produttività); quanto alla part.Illa 41 del foglio 10 di Narni, ricade ai sensi del vigente PRG dello stesso Comune in zona E3 (zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva), come meglio specificato nel CDU allegato nel corpo dell'elaborato peritale. Quanto ai fabbricati, per i quali si dichiara la **NON conformità edilizia e catastale**, il valore stimato ricomprende un costo di demolizione stimato di circa € 6.000,00 oltre alle spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistica stimate in circa € 10.000,00.

Si precisa che in forza di Decreto n. 1 del 29/7/2024 (ai sensi del DPR 327/2021) il **Consorzio di Bonifica Tevere Nera ha provveduto all'esproprio parziale della seguente part.Illa catastale: Foglio 10 (Narni) part.Illa 41 per mq 8 di esproprio e mq 1725 di occupazione temporanea ed inoltre Fg. 24 part.Illa 18 (San Gemini) per mq 1725 di occupazione temporanea.**

TERRENI									
COMUNE	FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERFICIE (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	valore unitario (€/ha)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	18	SEMINATIVO IRR.	U	4,8410	462,53	237,52	18.000,00	87.138,00
SAN GEMINI	24	19	SEMINATIVO IRR.	U	0,8520	60,28	41,80	18.000,00	15.336,00
SAN GEMINI	24	20	SEMINATIVO IRR.	U	0,9730	68,84	47,74	18.000,00	17.514,00
SAN GEMINI	24	21	SEMINATIVO IRR.	U	1,7140	121,27	84,09	18.000,00	30.852,00
SAN GEMINI	24	66	ENTE URBANO		0,3026				0,00

NARNI	10	41	SEMINATIVO IRR.	2	3,6162	317,56	186,80	18.000,00	65.091,00
Totale valore terreni lotto 5 (€)									215.931,00

FABBRICATI												
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS. CAT.	VANI	SUP. CAT.	cons. comm.le	RENDITA (€)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
SAN GEMINI	24	66	2	A/3	3	94	4,5		94	267,27	200,00	18.800,00
SAN GEMINI	24	66	4	C/6	4	21			10,5	46,64	200,00	2.100,00
SAN GEMINI	24	66	5	C/2	2	147		157	36,75	250,53	200,00	7.350,00
SAN GEMINI	24	66	3	F/3					0		200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	6	F/2					0		200,00	0,00
SAN GEMINI	24	66	7	C/6	4	21		25	10,5	46,64	200,00	2.100,00
Totale valore fabbricati lotto 5 (€)												30.350,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

-riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, nei quali sono ricompresi € 6.000,00

per demolizioni a carico di alcuni manufatti di cui alla part.lla 66, e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale per € 10.000,00 circa, considerando la non conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili.

Prezzo base del Lotto 5, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, € 209.300,00

Prezzo minimo ex art 571 cpc € 156.975,00 oltre oneri fiscali

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà pari a € 3.000,00.

Gli immobili di cui ai lotti 1-2-5, attualmente occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura, saranno consegnati dal curatore all'acquirente liberi da persone e cose, a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'ordine di liberazione emesso contestualmente alla presente ordinanza.

La maggior parte degli immobili di cui sopra non sono facilmente raggiungibili a causa di una forte vegetazione. Gli stessi però potranno essere visitati con sistemi di geolocalizzazione tipo Formaps (<https://www.formaps.it>)

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal Dott. Agr. Luigi Menaguale per una puntuale e precisa descrizione dei compendi immobiliari, alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché in merito alla destinazione urbanistica dei terreni, oltre alle modalità di determinazione del prezzo di stima e a tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; dette perizie sono consultabili sul PVP, e sul sito del Gestore della Vendita Telematica che è stato individuato nella soc. ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. che si avvale della seguente piattaforma: www.astetelematiche.it.

Si segnala la presenza su alcune particelle di una servitù di metanodotto a favore di SNAM e una servitù di acquedotto a favore dell'ente autonomo Bonifica e irrigazione del Comune di Arezzo meglio specificate nella perizia di stima. Tali gravami non potranno essere cancellati

Sulle particelle del CT Narni Foglio 7 particelle n. 39-48-55-84-85-86-88 e Foglio 16 particelle n.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-24-25-27-28-29-30-31-32-35-39-48-55-71-72-73-

74-75-76-78-87-103 è trascritto un contratto preliminare di compravendita contro la società fallita stipulato nel 2011 che non potrà essere cancellato (vedasi perizia di stima pag. 23)

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica deve essere redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32, pubblicate nell'area pubblica del Portale dei servizi telematici del Ministero.

Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica. In particolare, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagini, privi di elementi attivi. 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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore **12.00 del 11/06/2025**, mediante l'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica PEC del Ministero.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul

conto corrente intestato a: " **FALLIMENTO RGN 19/2022-TRIBUNALE DI TERNI - IBAN: IT IT84A0707514403000000739716** e sarà trattenuta in caso di decadenza per

mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

N.B. 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.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate anche in via analogica, entro le **ore 12.00** del **11/06/2025**, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni come sopra indicato. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 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 Delegato 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 nell'area "procedure concorsuali").

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA COMUNI AD ENTRAMBE (salvo diversa specificazione)

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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; se l'offerente è una società, o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale il codice fiscale dell'impresa ed il nome del legale rappresentante; quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization)
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) a pena di inefficacia; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali che non

potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni;

i. l'importo versato a titolo di cauzione e marca da bollo

j. nel caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;

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

l. l'indirizzo pec utilizzato per trasmettere l'offerta presentata con modalità telematica e per ricevere le comunicazioni; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico sarà sufficiente indicare una e – mail anche non certificata;

m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta dovrà essere allegata:

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione e della marca da bollo, nel caso di offerta telematica, e segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento; nella busta dell'offerta analogica, oltre alla marca da bollo dovrà allegarsi un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "FALLIMENTO RGN 19/2022-TRIBUNALE DI TERNI ."

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; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

b) Copia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenni, dovranno essere allegate le copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica dovranno essere allegate copia del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile; gli avvocati possono anche fare offerte per persone da nominare ex art. 579, co. 3 e 583 c.p.c..

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri. La cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore

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

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. 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;

L'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto (ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del seguente punto P, la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore); in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal curatore (su richiesta del professionista delegato) al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico da eseguirsi, nel termine di cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte, sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione ovvero, in caso di offerta presentata su supporto analogico, mediante riconsegna a mani dell'offerente subito dopo la deliberazione finale sulle offerte (con espressa menzione della riconsegna nel verbale della vendita e specifica sottoscrizione per ricevuta da parte dell'interessato) ovvero, in caso di mancata presenza dell'offerente, mediante ritiro dell'assegno in Cancelleria da parte dell'interessato (con redazione, da parte del Cancelliere, del verbale di riconsegna; il professionista delegato provvederà a riconsegnare l'assegno in Cancelleria, al fine di renderlo disponibile per il ritiro da parte dell'interessato, entro cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte); Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene anche per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice Delegato 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).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare o in alternativa mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili, intestati a FALLIMENTO RGN 19/2022-TRIBUNALE DI TERNI

In caso di mancato versamento del saldo prezzo con gli oneri fiscali e 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.

Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della

- il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

quelle presentate con modalità telematica, collegandosi al “portale del gestore”), compiendo, ai sensi dell’art. 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull’ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita; il portale del gestore della vendita telematica assicura l’accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all’art. 14, co. 3, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal giudice o dal professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l’anonimato;

- se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di uguale importo e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo prezzo (ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato prima l'offerta). In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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,

dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co. 1 c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare, ovvero, in alternativa, tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO RGN 19/2022-TRIBUNALE DI TERNI".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare e a spese dell'aggiudicatario; si avvisa, inoltre,

- che 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'Esperto nominato Dott. Agr. Luigi Menaguale, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nelle relazioni a firma dell'esperto nominato, Dott. Agr. Luigi Menaguale, che 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, consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.astegiudiziarie.it.
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza di fallimento) che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;
- che qualora gli immobili posti in vendita risultassero realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni presenti in questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, Dott.ssa Patrizia Cianchini (Tel. 0744/403728);
- che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

Terni, 10.04.2025

Il professionista delegato