



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2022 R.G.E.**  
**G.E. Dott. Francesco Angelini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Angelo Ranchino (C.F. RNCNGL65M25G148R), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, E-mail [angelo.ranchino@tiscali.it](mailto:angelo.ranchino@tiscali.it), PEC [angelo.ranchino@puntopec.it](mailto:angelo.ranchino@puntopec.it), nominato Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni del 14.07.2022, nonché Professionista Delegato alla vendita con ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c in data 29.03.2023 successivamente integrata con ordinanza depositata in data 02.10.2023, alle quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 18/2022 R.G.E.

**AVVISA**

**che il giorno 02 OTTOBRE 2024 ORE 17.00**

**presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Angelo Ranchino, sito in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. N. 32/2005 del seguente compendio immobiliare:**

**LOTTO UNICO**

**-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su compendio immobiliare sito nel Comune di Ficulle (TR), Strada di Montiano e Località Casalino, costituito da fabbricati e terreni aventi destinazione agricola della superficie catastale complessiva di ha. 84.69.12, censiti catastalmente come segue:**

**Identificativo corpo A**

- **autorimessa** o rimessa cat C/6, Strada Montiano snc, piano T, censito al NCEU del Comune di Ficulle (TR) al **foglio 36, part. 171**, mq 191, classe 3, rendita € 295,93. Confinante con la stessa ditta su più lati;

**Identificativo corpo B**

- **magazzino e locali di deposito** cat C/2, Strada Montiano snc, piano T censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 36, part. 173**, mq 14, classe 3, rendita € 26,03. Confinante con la stessa ditta su più lati;

**Identificativo corpo C**

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività ricettiva – agriturismo)** cat D/10, Vocabolo Casalino snc, piano T-1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 142**, rendita € 2.488,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

#### Identificativo corpo D

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività agricola)** cat D/10, Strada Montiano snc, piano T, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 5**, rendita € 2.280,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

#### Identificativo corpo E

- **appartamento di tipo economico** cat A/3, Strada Montiano snc, piano 1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 6**, vani 6,0, classe 2, rendita € 340,86. Confinante con la stessa ditta su più lati;

#### Identificativo corpo F

- **fabbricato per funzioni produttive (per attività agricola)** cat D/10, Strada Montiano snc, piano S1-T-1, censito al NCEU del Comune di Ficulle al **foglio 37, part. 148, sub 7**, rendita € 6.990,00. Confinante con la stessa ditta su più lati;

#### Identificativo corpo G

- **terreni agricoli** siti nel Comune di Ficulle (TR), Loc. Poggio, Montiano, Torzolla, Torzollino, Quartaccio e Casalino

1 A) **foglio 23, particella 153**, sub A, qualità Bosco Ceduo, Classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.07.30, R.D. Euro 5,54 - R.A. Euro 1,66

1 B) **foglio 23, particella 153**, sub B, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.25.80, R.D. Euro 6,00 - R.A. Euro 5,33.

2 AA) **foglio 23, particella 154**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.48.53, R.D. Euro 11,28 - R.A. Euro 10,03;

2 AB) **foglio 23, particella 154**, sub AB, qualità Pascolo Arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.04.17, R.D- Euro 0,41 - R.A. Euro 0,22.

3) **foglio 23, particella 155**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.02.30, R.D. Euro 0,71 - R.A. Euro 0,71.

4) **foglio 23, particella 156**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.43.20, R.D.Euro 13,39 – R.A. Euro 13,39.

5) **foglio 23, particella 163**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.10.80, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 22,89.

6 AA) **foglio 23, particella 187**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale 04.47, R.D. Euro 1,04 - R.A. Euro 0,92;

6 AB) **foglio 23, particella 187**, sub AB, qualità Uliveto, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.26.33, R.D. Euro 3,40 - R.A. Euro 1,22;

6 AC) **foglio 23, particella 187**, sub AC, qualità Pascolo Arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.80, R.D. Euro 0,57 - R.A. Euro 0,30.

- 7 AA) **foglio 23, particella 188**, sub AA, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.29.10, R.D. Euro 6,76 - R.A. Euro 6,01;  
7 AB) **foglio 23, particella 188**, sub AB, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 0.06.30, R.D. Euro 0,65 - R.A. Euro 0,29.
- 8) **foglio 23, particella 208**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.61.80, R.D. Euro 19,15 - R.A. Euro 19,15.
- 9) **foglio 23, particella 234**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.0.80, R.D. Euro 0,25 - R.A. Euro 0,25.
- 10) **foglio 23, particella 261**, qualità Uliveto, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.50, R.D. Euro 0,71 R.A. Euro 0,26.
- 11) **foglio 23, particella 262**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.01.20, R.D. Euro 0,28 - R.A. Euro 0,25.
- 12) **foglio 23, particella 263**, qualità Seminativo arborato, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.01.70, R.D. Euro 0,44 - R.A. Euro 0,44.
- 13) **foglio 36, particella 23**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.14.20, R.D. Euro 4,40 - R.A. Euro 4,40.
- 14) **foglio 36, particella 24**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 11.18.30, R.D. Euro 57,76 - R.A. Euro 17,33.
- 15) **foglio 36, particella 60**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 12.52.50, R.D. Euro 64,69 - R.A. Euro 19,41.
- 16) **foglio 36, particella 61**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.18.60, R.D. Euro 0,96 - R.A. Euro 0,29.
- 17 AA) **foglio 36, particella 62**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.10.01, R.D. Euro 7,24 - R.A. Euro 5,17;  
17 AB) **foglio 36, particella 62**, sub AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 0.64.69, R.D. Euro 13,36 - R.A. Euro 4,68.
- 18) **foglio 36, particella 63**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.43.20, R.D. Euro 103,54 - R.A. Euro 73,96.
- 19) **foglio 36, particella 64**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.58.30, R.D. Euro 42,15 - R.A. Euro 30,11.
- 20) **foglio 36, particella 65**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.33.70, R.D. Euro 1,74 - R.A. Euro 0,52.
- 21) **foglio 36, particella 103**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 5.72.00, R.D. Euro 58,08 - R.A. Euro 11,82.
- 22 A) **foglio 36, particella 104**, sub A, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.13.60, R.D. Euro 9,83 - R.A. Euro 7,02;  
22 AA) **foglio 36, particella 104**, sub AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.66.93, R.D. Euro 3,46 - R.A. Euro 1,04;  
22 AB) **foglio 36, particella 104**, sub AB, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.10.07, R.D. Euro 7,28 - R.A. Euro 5,20;

- 22 B) **foglio 36, particella 104**, sub B, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.56.50, R.D. Euro 2,92 - R.D. Euro 0,88;
- 22 C) **foglio 36, particella 104**, sub C, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.06.90, R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 3,56.
- 23) **foglio 36, particella 137**, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale ha 0.96.20, R.D. Euro € 1,49 - R.A. Euro 0,50.
- 24) **foglio 37, particella 1**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.11.80, R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,18.
- 25) **foglio 37, particella 2**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.61.30, R.D. Euro 18,66 - R.A. Euro 5,60.
- 26) **foglio 37, particella 3**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.91.20, reddito dominicale: € €.28,26, reddito agrario: € €.28,26.
- 27) **foglio 37, particella 4**, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale ha 38.60, R.D. Euro 3,39 - R.A. Euro 1,79.
- 28) **foglio 37, particella 5**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.36.90, R.D. Euro 98,98 - R.A. Euro 70,70.
- 29) **foglio 37, particella 8**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.55.50, R.D. Euro 17,20 - R.A. Euro 17,20.
- 30) **foglio 37, particella 9**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.07.20, R.D. Euro 15,87 - R.A. Euro 4,76.
- 31 AA) **foglio 37, particella 17**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.09.49, R.D. Euro 6,86 - R.A. Euro 4,90;
- 31 AB) **foglio 37, particella 17**, sub AB, qualità Bosco ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 3.54.71, R.D. Euro 18,32 - R.A. Euro 5,50.
- 32) **foglio 37, particella 18**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.58.60, R.D. Euro 42,37 - R.A. Euro 30,26.
- 33) **foglio 37, particella 19**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.28.80, R.D. Euro 93,13 - R.A. Euro 66,52.
- 34) **foglio 37, particella 22**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.61.10, R.D. Euro 44,18 - R.A. Euro 31,56.
- 35 AA) **foglio 37, particella 23**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.33.35, R.D. Euro 24,11 - R.A. Euro 17,22
- 35 AB) **foglio 37, particella 23**, sub AB, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.05.55, R.D. Euro 1,72 - R.A. Euro 1,72.
- 36 AA) **foglio 37, particella 24**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.35.62, R.D. Euro 25,75 - R.A. Euro 18,40;
- 36 AB) **foglio 37, particella 24**, sub AB, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.17.88, R.D. Euro 4,16 - R.A. Euro 3,69.
- 37) **foglio 37, particella 65**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.30.50, R.D. Euro 22,05 - R.A. Euro 15,75.

38) **foglio 37, particella 66**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.58.50, R.D. Euro 114,60 - R.A. Euro 81,86.

39) **foglio 37, particella 67**, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.29.60, R.D. Euro 6,88 - R.A. Euro 6,11.

40) **foglio 37, particella 69**, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.71.40, R.D. Euro 27,66, R.A. Euro 12,91.

41 AA) **foglio 37, particella 70**, sub AA, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.84.57, R.D. Euro 61,15 - R.A. Euro 43,68;

41 AB) **foglio 37, particella 70**, sub AB, qualità Seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.23.03, R.D. Euro 5,35 - R.A. Euro 4,76.

42) **foglio 37, particella 143**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.30.60, R.D. Euro 94,43 - R.A. Euro 67,45.

43) **foglio 37, particella 147**, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.64.90, R.D. Euro 63,87 - R.A. Euro 29,81.

44 AA) **foglio 37, particella 149**, sub AA, qualità Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 1.52.04, R.D. Euro 58,89 - R.A. Euro 27,48;

44 AB) **foglio 37, particella 149**, sub AB, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 0.60.94, R.D. Euro 44,06 - R.A. Euro 31,47;

44 AC) **foglio 37, particella 149**, sub AC, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale ha 12.07.32, R.D. Euro 62,35 - R.A. Euro 18,71.

45) **foglio 36, particella 172**, qualità Vigneto, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale ha 5.81.92, R.D. Euro 420,75 - R.A. Euro 300,54.

## **Descrizione generale**

### **Corpo A**

#### **Rimessa macchine agricole (foglio 36 n. 171)**

Trattasi di un locale destinato a rimessa di attrezzi agricoli, realizzato con struttura portante prefabbricata in carpenteria metallica su fondazioni continue in c.a. e con sovrastanti capriate, tamponato con blocchetti di tufo della superficie di mq. 174,00, con altezza ai lati pari a m.3,95 mentre al colmo pari a m. 5,20. All'interno è stato ricavato un locale della superficie di mq.17,00 destinato ad officina. Il pavimento è in battuto di cemento. Il manto di copertura è in lamiera di fibro-cemento colorata. Completano il tetto i canali di gronda e i discendenti. Sono presenti due ingressi, entrambi carrabili dotati di porte in ferro di ampia metratura tali da consentire un'agevole ingresso/uscita delle macchine agricole. L'apertura è a scorrimento orizzontale.

Le finestre, pari a n.8, sono in ferro. La superficie complessiva è di circa mq 191,00. E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2003 ed è composto da un solo piano. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

### **Corpo B**

### Magazzino (foglio 36 n. 173)

Trattasi di un modesto manufatto della superficie di mq. 14,40 destinato, in passato, ad ospitare la pompa utilizzata per irrigare il vigneto mediante attingimento d'acqua da un laghetto che raccoglieva le acque piovane che, successivamente, nel periodo estivo, venivano distribuite ad un sistema di irrigazione fisso a goccia previo filtraggio delle acque stesse.

La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo, con tetto a capanna e copertura con tegole di laterizio alla "romana" su solaio in latero-cemento. La porta e la finestra sono in acciaio verniciato. Attualmente l'impianto non è funzionante. Sul retro nella muratura portante risulta la presenza di una lesione verticale.

La superficie complessiva di circa mq 14,40. E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nell'anno 2004; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,22 ai lati e al colmo m. 2,78. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è mediocre.

### **Corpo C**

#### Fabbricati per attività agrituristica (foglio 37 n. 142)

Trattasi di una unità immobiliare ricavata da un ex fabbricato colonico, previo intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento, avente una struttura portante in muratura blocchetti e rivestiti con pietra locale. Si compone di due corpi separati fra loro, destinati ad attività ricettiva (agriturismo).

Il primo corpo è disposto su due piani: piano terra e piano primo collegati fra loro tramite una scala interna a vista che si diparte dal locale soggiorno, protetta da ringhiera in ferro. Al piano terra troviamo quattro locali con destinazione residenziale (ingresso-tinello, cucina, soggiorno e camera oltre al bagno e disimpegno. Nel vano soggiorno è presente un camino in pietra serena di ottima fattura. Il piano primo, destinato a zona notte, è costituito da quattro camere da letto di cui due con bagno interno mentre le altre due sono servite da un bagno esterno.

In una camera è presente un modesto vano destinato a spogliatoio. Il corridoio e i disimpegni permettono un'efficiente distribuzione dei locali nonché un razionale utilizzo degli spazi. Il tetto è a capanna con manto di copertura costituito da coppo su tegola piana (tetto alla romana). I soffitti sono inclinati e realizzati con correnti in legno con sovrastante pianella in laterizio. In una camera i correnti sono sostenuti da travi in legno a vista di ottima fattura. Le altezze variano da un massimo di m. 4,15 ad un minimo di m.2,70.

Il secondo corpo è costituito da un unico piano (terra) chiamato, per facilitarne la distinzione, "dependance". Si compone di due locali: il primo utilizzato a caldaia e autoclave di mq. 11,12, mentre l'altro vano ha una destinazione ricettiva e si compone di un vano camera con annesso bagno con una superficie totale pari a mq. 17,00 circa; le altezze variano da un massimo di m.3,40 ad un minimo di m.2,50.

La superficie complessiva è di circa 197,00 - E' posto al piano terra e primo.

Il piano terra del fabbricato principale ha una superficie di mq.88,72 ; il piano primo ha una superficie di mq.83,44. Il secondo fabbricato (dependance) costituito da camera con bagno e locale caldaia ha una superficie, rispettivamente di mq. 17,00 circa e mq. 11,12.

L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato nell'anno 2002 ; ha un'altezza utile interna di circa m.3,00 al piano terra per i locali tinello e cucina e m. 2,85 per i locali destinati a soggiorno, camera e disimpegno, mentre al piano primo le altezze variano da un minimo di m. 2,68 ad un massimo di m. 4,15.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra.

Esternamente è presente una piscina al servizio degli ospiti dell'agriturismo con relativo annesso per la rimessa delle attrezzature da giardino e per la piscina.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

## **Corpo D**

### **Fabbricati per attività agrituristica (ristorante) (foglio 37 n. 148 sub. 5)**

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano terra, inserita in un fabbricato costituito da due piani, destinata ad attività turistica/ricettiva (ristorante) collegata all'indirizzo produttivo dell'azienda agricola e più precisamente: ricevimenti, degustazioni dei prodotti aziendali, manifestazioni enogastronomiche, eventi, ecc.. Si compone di un ampio locale destinato ad hall-sala da pranzo con ingresso autonomo dall'esterno direttamente dal portico, con attigui locali ripostiglio, bagno e relativo antibagno, un vano cucina con modesto locale accessorio, un'ampia sala da pranzo con bagno e antibagno e vano cantina con ingresso dall'esterno. Esternamente è presente la scala che permette l'accesso ad un'altra unità immobiliare (foglio 37, particella 148 sub 6) ubicata al piano superiore. Nel sottoscala sono state allocate le caldaie al servizio delle due unità immobiliari. Nella sala da pranzo è stato realizzato un ampio camino con la possibilità di poterci stare all'interno seduti nei lati tipico dei casali umbri. Completano l'unità immobiliare le sistemazioni esterne finalizzate a migliorare l'amenità dei luoghi.

La struttura portante è in muratura a faccia vista, la copertura è a due falde in coppi anticati, il vano sala da pranzo è di ampia superficie e la copertura è a falda unica. I bagni, al servizio delle due sale da pranzo, sono dotati di antibagno e completi dei sanitari tipici dei locali destinati alle attività ricettive.

Nel complesso la ristrutturazione ha permesso il recupero di un fabbricato rurale dandogli "nuova vita" il tutto nel rispetto dell'ambiente attraverso un intervento edilizio con l'utilizzo di materiali recuperati o anticati.

Superficie complessiva di circa mq. 142,74, al netto del portico.

L'unità immobiliare è posta al piano terra; l'edificio è stato ristrutturato negli anni 2005-2007.

L'altezza interna è di m. 2,70 fatta eccezione per la sala da pranzo che è risultata pari a m. 3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

## **Corpo E**

### **Abitazione (foglio 37 n. 148 sub. 6)**

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano primo inserita in un fabbricato realizzato con struttura portante in muratura di pietra locale destinata a civile abitazione. Si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, spogliatoio, corridoio-disimpegno e loggia-ballatoio. Completa l'unità immobiliare un vano sottotetto non praticabile. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna coperta. Nel vano soggiorno è presente un camino di vecchia fattura. I pavimenti sono di mattonelle di graniglia. Gli infissi esterni in legno con doppio vetro con portoncino d'ingresso in legno. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato. Il bagno è completo dei sanitari (vasca da bagno). La scala esterna coperta, con ballatoio di arrivo; la finestra che affaccia sulla loggia è protetta con grata di ferro.

La superficie complessiva è di circa mq. 75,20, oltre a mq. 9,75 di loggia esterna.

E' posto al piano primo. L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2004; ha un'altezza utile interna di m. 2,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

## **Corpo F**

### **Fabbricati per attività agricole (cantina) (foglio 37 n. 148 sub. 7)**

Trattasi di un edificio di nuova costruzione, realizzato con una struttura portante in c.a., costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppatosi su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, destinato alla lavorazione del principale prodotto aziendale (uva).

Il piano seminterrato, della superficie di mq. 334,46, si compone di due ampi corpi così suddivisi: un locale per l'affinamento del prodotto vino (mq.267,89) con annesso locale per l'imbottigliamento di mq. 66,57, attualmente utilizzato come magazzino, dell'altezza di m. 3,97, ed un ampio locale, della superficie di mq. 347,49 con altezza di m. 4,57, destinato ad ospitare le barrique.

Si accede al piano seminterrato tramite un vano scala. Inoltre vi si accede dall'esterno mediante quattro ampi accessi protetti da porte in ferro. Una rampa carrabile lo collega con il piano di campagna.

Il piano terra è così suddiviso: parte è destinato alla lavorazione delle uve e si compone di uno spazio esterno coperto da una tettoia dove arrivano le uve raccolte per essere sottoposte ad una prima lavorazione della superficie di mq. 85,00; segue un ampio locale della superficie di mq. 239,59 e dell'altezza di m. 8,10, dove avviene lo stoccaggio del prodotto e la successiva fase di vinificazione, corredato di ampio accesso carrabile. Attiguo al locale stoccaggio è presente un ampio locale destinato a magazzino, della superficie di mq.231,42, dotato di bagno.

Una parte della superficie ha una copertura a capanna e le altezze variano da un minimo di m. 3,30 all'intradosso e m. 4,95 al colmo, la restante superficie ha una copertura in piano con un'altezza di m.3,20. La restante superficie del piano terra, con accesso indipendente dall'esterno dopo aver superato un locale ingresso-disimpegno, è destinata alla vendita e alla degustazione dei prodotti enologici (mq.76,46), completa quest'angolo di esposizione-vendita un locale ufficio (14,04) con ingresso anche dall'esterno, con adiacente W.C. (mq.3,07).



Il piano primo ubicato al di sopra di parte del locale magazzino, accessibile tramite una scala interna in ferro, della superficie complessiva di mq. 107,57, si compone di un ampio locale (sgombero-deposito occasionale) mq.85,54, di un locale laboratorio di mq. 15,42 e di due locali ripostiglio e W.C., rispettivamente di mq. 3,14 e mq. 3,47.

La copertura è sostenuta da capriate in legno lamellare.

Nel locale degustazione di prodotti enologici il pavimento è in cotto, gli infissi in alluminio con doppio vetro ed apertura a "vasistas". Il riscaldamento è assicurato da termo convettori. La copertura del piano primo è a capanna con altezza minima pari a m. 2,25, mentre quella al colmo è pari a m.3,62. La superficie complessiva di circa mq 1.450,00.

L'edificio è stato costruito negli anni 2001-2005.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra due e uno interrato.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

### Classe Energetica degli edifici

Con riferimento agli edifici di cui ai corpi A e B il Ctu precisa che si tratta di unità immobiliari per le quali non è necessaria l'acquisizione dell'APE in caso di vendita.

Per quanto concerne gli immobili di cui ai corpi C, D, E e F, invece, il Ctu precisa che l'Attestazione di prestazione energetica non è presente e che dovrà essere acquisita al momento della vendita.

La Classe Energetica stimata dal Ctu per gli immobili dei corpi sopra indicati è la "G".

## **Corpo G**

### **Terreni agricoli**

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione agricola costituito da più particelle di terreno di diversa qualità di coltura per una superficie catastale complessiva di ha. 84.23.72. In base alle qualità di coltura rilevate dalle visure catastali si evidenzia che predomina il bosco ceduo (ha.54.68.16) a seguire il vigneto (ha.17.52.97), poi il seminativo e seminativo arborato (ha.5.66.66), l'uliveto (ha.4.84.86), l'incolto produttivo (ha.0.96.20) e in misura minore il pascolo arborato (ha.0.54.87). Le superfici di cui sopra sono il risultato dei frazionamenti delle particelle eseguiti dall'AGEA in base alla qualità di coltura.

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto, nonché sulla base delle informazioni dallo stesso raccolte, una situazione di fatto diversa imputabile a scelte aziendali da parte della proprietà.

Il vigneto rappresenta l'indirizzo colturale predominante; si estende per una superficie di 16,7 ettari circa producendo principalmente vino rosso I.G.T. ed è costituito dai seguenti vitigni: Sauvignon, Cabernet, Montepulciano e Merlot. Il sistema di allevamento è il "cordone speronato". Il vigneto si trova nel pieno regime produttivo. L'uliveto in produzione ha una superficie di circa ettari 2 ed è costituito dalle seguenti Cultivar: Frantoio, Leccino, Moraiolo e Pendolino; il bosco della superficie di circa 55 ettari, costituito da essenze arboree locali (quercia, leccio) per circa un 50% è in fase di

Ricrescita, in quanto tagliato di recente, mentre la restante superficie è prossima al taglio. Le altre superfici (seminativo, seminativo arborato, pascolo e pascolo arborato, incolti produttivi) per scelta aziendale sono incolti.

La superficie complessiva è di circa ha. 84.23.72.

Il terreno, costituito da più particelle, risulta avere una forma irregolare; inoltre, è una proprietà "polverizzata", in quanto ubicata in zone diverse fra loro. C'è da sottolineare che il centro aziendale produttivo è ubicato in località Montiano e Casalino dove sono concentrati sia i fabbricati che i vigneti.

L'orografia è collinare con sistemazioni agrarie a rittochino tipica dei terreni collinari del centro Italia. La tessitura prevalente argillosa-sabbiosa.

Sistemi irrigui presenti: impianto fisso di irrigazione a goccia attualmente non funzionante a causa delle scarse piogge che un tempo alimentavano un laghetto collinare che, attraverso un sistema di pompaggio/filtraggio, permetteva di irrigare il vigneto nei momenti di siccità.

Colture erbacee: i seminativi sono lasciati incolti.

Colture arboree: vigneto e uliveto.

Selvicolture: nei terreni boschivi predominano le essenze tipiche della zona, cioè la quercia roverella e il leccio.

### **Conformità catastale**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità catastale con riferimento agli immobili di cui ai corpi A, B, D, E, F e G.

Con riferimento all'immobile di cui al **corpo C (Foglio 37 particella 142)**, il Ctu precisa che nella scheda catastale non è riportata la piscina. Per tale ragione, detto immobile viene dichiarato non conforme dal punto di vista catastale. Al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre aggiornarla presentando all'Ufficio del Territorio di Terni la nuova planimetria e relativo DOCFA.

### **Costo della operazione € 1.000,00 circa.**

Con riferimento ai terreni di cui al corpo G, il Ctu precisa che, al fine dell'erogazione dei contributi comunitari tramite AGEA è stata aggiornata la qualità di coltura dei terreni sopra analiticamente descritti; alcune particelle, pertanto, sono state frazionate ed individuate con lettere maiuscole a secondo della qualità di coltura corrispondente senza provvedere al frazionamento catastale. Per quanto sopra viene dichiarata la conformità catastale.

### **Conformità edilizia**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità edilizia con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E e F.

### **Conformità urbanistica**

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità urbanistica con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E, F e G.

### **Oneri condominiali**

Nessuno.

### **Stato di Occupazione**

Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è detenuto da una società terza in forza di contratto di fondo rustico ultranovenale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 ai nn. 12886/9096, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT,

La durata del contratto è di 18 anni a decorrere dal 1° gennaio 2020 senza possibilità di tacito rinnovo (artt. 7 e 8 del contratto).

Si dà atto che in data 11.01.2024 è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, Reg. Gen. 384 e Reg. Part. 278, sui beni oggetto della presente procedura, domanda giudiziale proposta dal creditore procedente al fine di far accertare, tra l'altro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1414 e ss. c.c., la simulazione assoluta del suddetto contratto di affitto di fondo rustico.

**Prezzo di Stima: € 2.535.214,00** (Il prezzo di stima tiene conto anche dei costi di regolarizzazione delle difformità catastali come sopra meglio precisati).

**VALORE DI STIMA: 2.535.214,00 (duemilionicinquecentotrentacinqueduecentoquattordici/00);**

**PREZZO BASE D'ASTA** ribassato ex art. 591 c.p.c e conformemente a quanto previsto dall'ordinanza di vendita e delega del 29.03.2023: **€ 1.069.453,13**

**(unmilionesessantannovemilaquattrocentocinquantatre/13);**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 802.089,85**

**(ottocentoduemilaottantanove/85)**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00 (cinquemila/00).**

\*\*\*

In ogni caso, si rimanda all'elaborato peritale a firma del Dott. Geom. Alessandro Petroni del 17.11.2022 ed al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 che qui devono intendersi integralmente richiamati e trascritti, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

## SI RENDE NOTO

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 18/2022 R.G.E. Tribunale di Terni, Dott. Geom. Alessandro Petroni (con studio in Arrone (TR), Via Della Rimembranza n. 91 - Tel. 0744 388747 - 347 8841909, Email: alex.petroni@virgilio.it, Pec: [alessandro.petroni@geopec.it](mailto:alessandro.petroni@geopec.it)) anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nel rapporto di valutazione a firma del Dott. Geom. Alessandro Petroni del 17.11.2022 e nel suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 a cui ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

In particolare, il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità catastale con riferimento agli immobili di cui ai corpi A, B, D, E, F e G.

Con riferimento all'immobile di cui al corpo C (Foglio 37 particella 142), il Ctu precisa che nella scheda catastale non è riportata la piscina. Per tale ragione, detto immobile viene dichiarato non conforme dal punto di vista catastale. Al fine di rendere conforme la planimetria catastale con lo stato di fatto occorre aggiornarla presentando all'Ufficio del Territorio di Terni la nuova planimetria e relativo DOCFA. Costo della operazione € 1.000,00 circa.

Con riferimento ai terreni di cui al corpo G, il Ctu precisa che, al fine dell'erogazione dei contributi comunitari tramite AGEA è stata aggiornata la qualità di coltura dei terreni sopra analiticamente descritti; alcune particelle, pertanto, sono state frazionate ed individuate con lettere maiuscole a secondo della qualità di coltura corrispondente senza provvedere al frazionamento catastale. Per quanto sopra viene dichiarata la conformità catastale.

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara, altresì, la conformità edilizia con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E e F, nonché la conformità urbanistica con riferimento a tutti gli immobili di cui ai corpi A, B, C, D, E, F e G.

Si rinvia, in ogni caso, per maggiori informazioni all'elaborato peritale del 17.11.2022 ed al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40 6 comma cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà altresì ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è detenuto da una società terza in forza di contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 27.12.2019 ai nn. 12886/9096, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27.12.2019 al n.13783 Serie IT, ovvero in data antecedente al pignoramento.**

**La durata del contratto è di 18 anni a decorrere dal 1° gennaio 2020 senza possibilità di tacito rinnovo (artt. 7 e 8 del contratto).**

**Si dà atto che in data 11.01.2024 è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, Reg. Gen. 384 e Reg. Part. 278, sui beni oggetto della presente procedura, domanda giudiziale proposta dal creditore procedente al fine di far accertare, tra l'altro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1414 e ss. c.c., la simulazione assoluta del suddetto contratto di affitto di fondo rustico.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Professionista Delegato).

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 29.03.2023 come successivamente integrata in data 02.10.2023 che, unitamente al presente avviso, alla perizia del CTU, Dott. Geom. Alessandro Pietroni, del 17.11.2022, nonché al suo successivo aggiornamento del 02.02.2023 è consultabile

sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net). È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l.. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Angelo Ranchino con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n.38 (Tel.: 0763/344658, E-mail: [angelo.ranchino@tiscali.it](mailto:angelo.ranchino@tiscali.it) e pec: [angelo.ranchino@puntopec.it](mailto:angelo.ranchino@puntopec.it)), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

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

**IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via di Cipriano Manente n. 38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

\*\*\*

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.astetelematiche.it>.

\*\*\*

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. n. 32/2015 **le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica o in forma telematica:**

**A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE  
ED ALTRE DISPOSIZIONI**

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38 entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero entro le ore 11.00 del

## **01 OTTOBRE 2024:**

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

**2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un importo totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste), dovrà contenere:**

**a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 dai 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;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

**b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

**d.** il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse

proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

**non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;**

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 569 c.p.c. u.c. e 583 c.p.c.;

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà necessariamente essere pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. n. 18/2022"** 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 ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

6) ai sensi dell'art. 571 c. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

D) se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

7) 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 o ometta di connettersi al portale il giorno fissato per la vendita;

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 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 dell'aggiudicazione;
  - il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 c. 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);
- 9)** il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal Delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista Delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a “**Tribunale di Terni – Proc. n. 18/2022**” oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Delegato;
- 10)** ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il Delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
  - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
  - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;
- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal Professionista Delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;
- 11)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati 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;
- 12)** le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);
- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;
- in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;
- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;
- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
  - € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
  - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
  - € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
  - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
  - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
  - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
  - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

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

**. se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

**13)** laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il Delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;
- 14) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del Professionista Delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 18/2022";
- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al Professionista Delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal Professionista Delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

## **B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le **ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta, ovvero entro le ore 11.00 del 01 OTTOBRE 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Le stesse si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per tale ragione, si invitano i presentatori/offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la suddetta ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta telematica deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 e spea) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta); per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta telematica dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il Delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al Delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022 RGE Tribunale di Terni - Delega, aperto presso Cassa di Risparmio di Orvieto, Piazza della Repubblica n. 21, 05018 Orvieto (TR), utilizzando il seguente

**IBAN IT81 R062 2025 7100 0000 1002 273**

ed indicando la seguente causale: *“Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 18/2022 R.G.E., Tribunale di Terni”*. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

**Si invitano gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve procedere, altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo di bonifico bancario e/o postale con accredito sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

\*\*\*

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38 (Tel. 0763/344658; e-mail: [angelo.ranchino@tiscali.it](mailto:angelo.ranchino@tiscali.it) e pec: [angelo.ranchino@puntopec.it](mailto:angelo.ranchino@puntopec.it)) e presso il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. Agli stessi recapiti si potranno ricevere informazioni sulla vendita telematica.

### **C) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

Fermo restando quanto già indicato nel presente avviso, all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile di bonifico in caso di offerta telematica, assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea)
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisito in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;

- 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;
- 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 società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E**

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita avverrà il giorno **02 OTTOBRE 2024 ORE 17.00**, presso lo **studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Angelo Ranchino, sito in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38**. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

In particolare, le buste contenenti l'offerta saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del Professionista Delegato medesimo onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 17.00, presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi esclusivamente tramite

l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche secondo le modalità già indicate nel presente avviso.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono parteciparvi.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

Sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

\*\*\*

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto-Terni, 20.05.2024

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Angelo Ranchino