

N. 83/2023 Reg. Es. Imm. Dott. Francesco Angelini

TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Agnese Iacovetta  
Tel. 347.5037104  
nella procedura esecutiva proposta da  
BARTOLI ANDREA

richiamata l'ordinanza emessa in data 7.2.2024 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con la quale è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c., la vendita dei beni pignorati alla sottoscritta Custode Avv. Agnese Iacovetta, la quale la eseguirà presso la sala asta del gestore in Terni , in Via delle Conce, 43, e fermo restando che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. , dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal menzionato Custode, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni agricoli siti in Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) – 05035**, distinti al NCT di detto Comune al fg. 186, particella 135, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 43 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,10, confinante con Strada di Guadamello e San Vito, Strada del Fontanile, Associazione Agraria Guadamello; foglio 186, particella 997, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 15290 mq, reddito dominicale: € 47,38, reddito agrario: € 47,38 confinante con Strada di Guadamello e San Vito, BIOGENIC FONDI RUSTICI SRLS, BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A ; foglio 186, particella 999, reddito dominicale: €326,69, reddito agrario: €193,76, superficie 108230mq confinante con COMUNE DI NARNI, BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A., ASSOCIAZIONE AGRARIA DI GUADAMELLO; foglio 186, particella 1001, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 270 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,63; foglio 186, particella 1002, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 610 mq, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,42, confinante con Strada di Guadamello e San Vito, Strada del Fontanile, Associazione Agraria Guadamello. I terreni si trovano in prossimità del Cimitero Comunale di Guadamello e San Vito e circondano dei campi fotovoltaici, individuati dalle particelle 1166 e 1144, di proprietà estranea al procedimento; sono facilmente accessibili dalla Strada di Guadamello e di San Vito, da cui a partire dalla particella 1002 si dirama la strada pubblica che arriva fino al Cimitero Comunale e una seconda strada privata sterrata tramite cui si raggiunge la zona nord del terreno. Sui terreni sono trascritte due servitù di passaggio (RP 7776 del 14/10/2010 e RP 8408 del 10/11/2010) a favore delle particelle 1000 e 998 (fondi dominanti) mediante le quali avviene l'accesso di soggetti terzi agli impianti fotovoltaici interclusi nella proprietà in oggetto. 23 Si evidenzia che sulla particella 999 è presente la Stazione di Onde Medie di Guadamello di cui all'Autorizzazione Ministeriale dello Sviluppo Economico N. mise AOO C.R.U. U. 0054714.10 09-2018, la quale con una parziale recinzione provvisoria occupa una superficie di circa 2000 mq. Risulta a tal riguardo sulla particella un Contratto di Comodato d'Uso gratuito, registrato a Terni al n.

521 del 21/03/2018 con durata indeterminata a partire dal 01/04/2018. Risulta altresì sulle altre parcelle del lotto un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito spulato il 11/03/2009 e registrato il 31/03/2009 presso l'Ufficio Territoriale di Terni al n. 17305 serie 3. Entrambi sono inopponibili alla procedura e per effetto di ciò è stata richiesta la riconsegna dei terreni liberi da cose e persone. Nessuna difformità catastale edilizia urbanistica da segnalare. Il **prezzo di stima** da parte del Ctu Geom. Alberto Corvi -al lordo delle decurtazioni- è pari ad € 35.489,45

## **LOTTO N. 2**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 **di terreni agricoli siti in Otricoli (TR) CAP. 05030, Strada Bauchelle snc**, distinti al NCT al foglio 2, particella 152, reddito dominicale: € 25,32, reddito agrario: € 18,05, superficie 3240 mq e al foglio 2, particella 2, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 6290 mq, reddito dominicale: € 51,98, reddito agrario: € 37,36. I terreni sono ubicati in area agricola nella periferia del centro urbano di Otricoli, direttamente raggiungibili da Strada Bauchelle, con la quale confinano, insieme ad altri terreni agricoli di proprietà Finucci, Verrecchia. Sulle parcelle risulta registrato un contratto di Comodato d'uso gratuito al n. 17305 del 31/03/2009, stante la sua inopponibilità alla procedura, è stata richiesta la immediata riconsegna del cespite libero da cose e persone. Nessuna difformità catastale, edilizia urbanistica da segnalare. Il **prezzo di stima** da parte del Ctu Geom. Alberto Corvi -al lordo delle decurtazioni- è pari ad € 12.865,50.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo

### RENDE NOTO

che **in data 28/05/2024 alle 10:00 in Terni, presso la sala d'aste di Via delle Conce, n. 43** si procederà all'esame congiunto delle offerte analogiche e delle offerte criptate alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto degli immobili sopra descritti

quanto al **LOTTO 1 al prezzo base di € 32.000 con rilancio**, in caso di gara, non inferiore a € 1500,00 Si precisa che il prezzo offerto per tale lotto, a pena di inammissibilità, **non potrà essere inferiore al 75%** del prezzo base ovvero ad **euro 24.000,00**;

quanto al **LOTTO 2 al prezzo base di € 11.600,00, con rilancio**, in caso di gara, non inferiore ad € 1.000,00

Si precisa che il prezzo offerto per tale lotto, a pena di inammissibilità, **non potrà essere inferiore al 75%** del prezzo base se ovvero ad **euro 8.700,00**

Si avverte che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via analogica o con modalità tematiche:

**1) LE OFFERTE ANALOGICHE** dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore **11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, previo appuntamento da prenotare al seguente indirizzo <https://www.fallcoweb.it> › prenotazioni › terni. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il

nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita (nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta). L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere a pena di inefficacia, l'indicazione del Prezzo offerto (non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza), nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N 83/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**2) LE 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 prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Si invita l'offerente che presenta l'offerta telematica:

**a)** ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

**b)** ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione, sul c/c acceso presso Banca Centro Toscana Umbria Credito Cooperativo, intestato alla procedura 83/2023- delega- Tribunale di Terni, mediante le seguenti coordinate bancarie IT23I0837514400000000741734, 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

L'offerta deve contenere i requisiti dettagliatamente indicata nella ordinanza di vendita alle pagine 15-16.

Si precisa che il versamento della cauzione mediante bonifico bancario all'IBAN indicato può essere utilizzato esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche

#### RENDE ALTRESI' NOTO

-che la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice (EDICOM SERVIZI SRL) è **[www.doauction.it](http://www.doauction.it)**

-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 dal Giudice dell'Esecuzione (Geom Alberto Corvi), consultabile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche sui seguenti siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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), alla quale si fa espresso rinvio anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;

-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 a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., **la destinazione urbanistica dei terreni** sia per il lotto 1 che per il lotto 2 di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima e dai certificati allegati) è **agricola**.
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- che **IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto delegato, alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Francesco Angelini, in data 7.2.24, di cui in premessa, che si intende quivi integralmente trascritta, consultabile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche sui seguenti 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)

maggiori informazioni sull'immobile o sulla vendita telematica potranno essere richieste al Custode dell'immobile (al 347.5037104) o presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom S.r.l.)

Terni, lì 22.2.24

Il Custode Giudiziario  
Avv. Agnese IACOVETTA