

ISTANZA N. 014
21/11/2023

Descrizione: Istanza aut vendita terreno Terni tramite IVG

Procedura: Allevamento White Star 263/2006 Vr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore: Dott.ssa Elisabetta Ciuffa



- TRIBUNALE DI ROMA
- SEZIONE FALLIMENTARE -

Fallimento ALLEVAMENTO WHITE STAR Srl n. 263/2006

Giudice Delegato Dott. FABIO MICCIO

Curatore: dott. ELISABETTA CIUFFA

autorizzazione all'affidamento delle operazioni di vendita del terreno sito in Penna in
Teverina (TR) all'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma S.r.l.

La sottoscritta dott. Elisabetta Ciuffa designata curatore del fallimento in epigrafe in
sostituzione dell'avv. Bruno Carlascio;

PREMESSO

- che il fallimento Allevamento White Star è titolare del diritto di proprietà del terreno con destinazione agricola sito nel Comune di Penna in Teverina (Terni);
- che la valutazione di stima del terreno era stata redatta dal Consulente Tecnico designato Dott. Arch. Massimo Di Segni il quale aveva assegnato un valore a corpo alle particelle 15-16-34-62 per complessivi € 166.000,00 (**all. 1**);
- che successivamente la perizia era stata integrata dallo stesso Arch. Di Segni per tener conto della particella 85 originata dalla suddivisione della particella 15 (dovuta alla cessione al demanio dell'area destinata alla costruzione di una strada, ed inserita in catasto successivamente all'atto di provenienza indicato nella prima perizia) dalla quale scaturiva un incremento dell'area del terreno seminativo per mq. 6920;
- che l'arch. Di Segni, incaricato di redigere supplemento di perizia, ha stimato un incremento del valore a corpo del bene a complessivi € 200.000,00 (**all. 2**);
- che nel corso degli anni si sono svolte nove aste di vendita andate tutte deserte;
- che alla decima asta – tenuta al prezzo base di € 33.696,00 - è stata presentata una sola offerta di acquisto da parte del Sig. Giovanni Giordano per un importo inferiore al prezzo base di vendita e pertanto dichiarata inammissibile dal Giudice Delegato;
- che con provvedimento del 29/09/2023 la S.V. Ill.ma, su istanza della scrivente, ha ratificato la nomina dell'arch. Graziano Castagnetta quale consulente del fallimento per procedere ad una celere verifica in ordine alla situazione del terreno anche al fine di appurare che non fossero intervenute modifiche nella sua destinazione tali da poterne incrementare o diminuire in misura sostanziale il



valore;

- che l'arch. Castagnetta nella relazione di stima depositata ha, in sintesi, così individuato e descritto il bene: terreno con destinazione agricola (seminativo e bosco misto) sito nel Comune di Penna in Teverina (Terni), località Malina, distinto al Catasto Terreni al foglio 12, particelle 15-16-34-62-85, della superficie di circa mq. 57750 attribuendo al compendio immobiliare il valore di € 26.665,96 **(all. 3)**;

CONSIDERATO

- che, nonostante i numerosi tentativi di vendita finora andati deserti, appare opportuno verificare l'interesse sul mercato del bene prima di valutare la rinuncia alla liquidazione;
- che al fine di accelerare il più possibile le operazioni e contenere i costi, tenuto conto del valore ultimo di stima attribuito dall'arch. Castagnetta, la scrivente propone alla S.V. Ill.ma di procedere alla vendita del bene meglio descritto nelle perizie di stima richiamate in unico lotto e con le seguenti modalità:
 - o affidare all'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie le operazioni di vendita senza incanto del terreno e senza oneri per la procedura;
 - o effettuare il primo tentativo di vendita al prezzo base di € 26.000,00 (oltre accessori fiscali e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario), cauzione 20%, gara tra gli eventuali offerenti con rialzo minimo di € 1.000,00;
 - o in caso di asta deserta secondo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 50% e pertanto € 13.000,00 (oltre accessori fiscali e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario), cauzione 20%, gara tra gli eventuali offerenti con rialzo minimo di € 500,00;
 - o nel caso in cui anche la seconda asta dovesse andare deserta, la scrivente provvederà a presentare istanza ai sensi dell'art. 104 ter comma 8 l. fall. per la rinuncia alla liquidazione poiché manifestamente non conveniente;
- che il comitato dei creditori non risulta costituito;

Tanto premesso e considerato,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia:

- autorizzare il curatore ad affidare all'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie le operazioni di vendita senza incanto del terreno agricolo sito in Penna in Teverina



(Terni) meglio descritto nelle perizie di stima con le modalità proposte e senza oneri per la procedura;

- delegare l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Roma Srl – nella persona del Direttore Dott. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T) con sede in Roma Via Zoe Fontana 3 alle procedure competitive di vendita anche ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c. e delle eventuali procedure competitive telematiche laddove ritenute più spedite per la procedura e convenienti per i creditori.

Con osservanza.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) perizia di stima arch. Di Segni;
- 2) supplemento perizia di stima Arch. Di Segni;
- 3) aggiornamento perizia di stima Arch. Graziano Castagnetta.

Roma, 18 novembre 2023

il curatore del fallimento
(dott. Elisabetta Ciuffa)

