rag. Luca Venzano
Via Barbarasa N. 23
05100 - TERNI

ORIGINALE

Si affigga all'albo
per tre giorni consecutivi.
Terni 06.02.2017

N. **252/2013 (vi è riunita la n. 207/15)** Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato nella procedura esecutiva proposta da: **Deutsche Bank Mutui S.p.A.**

visto il provvedimento di nomina del custode del compendio pignorato, rag. Luca Venzano (con Studio in Via Barbarasa n. 23 - Terni (Tel. 3333226371 - Fax 0744/425729) del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni del **02.7.2014** emesso nella procedura esecutiva N. **252/2013**, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e di quello del **26.9.2016** emesso nella procedura esecutiva N. **207/2015**, **riunita alla n. 252/2013**;
vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del **18.10.2016** del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;
ritenuto necessario, da parte del Custode giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:
LOTTO UNICO - diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su: **A)** porzione di fabbricato adibito ad albergo e ristorante di cinque piani da cielo e terra (seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo) sito in San Gemini (TR) Piazza del Duomo (o Via G. Marconi) con accesso dal civico n. 4, con annessa rata di terreno della superficie di mq 3.490 circa adibita a parco.
Complessivamente l'albergo dispone di n. 31 camere, distribuite n. 9 al piano primo; n. 12 al piano secondo e n. 10 al piano terzo, divise in diverse categorie: standard, classic e confort, superior, suites. L'immobile è composto da: PIANO SEMINTERRATO costituito da sei locali comunicanti tra loro posti in un lato del fabbricato attualmente utilizzati soltanto come magazzini; nel progetto presentato e approvato ma non ultimato, ad accogliere il centro benessere dell'albergo.
Nello stesso piano seminterrato esistono due locali adibiti uno a centrale termica e l'altro a centrale idrica. La superficie utile calpestabile complessiva dell'intero piano seminterrato, compresi scale e ascensore, è pertanto di mq 289,60. PIANO TERRENO dal civico 4 di piazza del Duomo si accede nella parte centrale del fabbricato dove si trova la hall dell'albergo e da questa alla ricezione, al vano scala, all'ascensore ed una delle sale di soggiorno.
Nel lato NORD del fabbricato vi sono altre due sale soggiorno, il bar, e due saloni per riunioni e conferenze.
Nel lato SUD un corridoio da accesso alla Sala del Ristorante e ai servizi igienici, ad un locale di sgombero e ai locali cucina, lavaggio, celle frigorifere e preparazione dei cibi, spogliatoi e servizi igienici esterni.
Dalla Sala del Ristorante si accede al piccolo giardino da quale una scala esterna conduce alla terrazza panoramica che fa da copertura dello stessa sala. La superficie utile calpestabile del piano terreno è di mq 492,96.
PIANO PRIMO
Al piano primo vi sono n. 9 camere tutte munite di servizi igienici disimpegnate da un lungo corridoio centrale che al termine da accesso alla grande terrazza panoramica di copertura della sala ristorante. Dal lato opposto del corridoio si accede al salone principale dell'albergo utilizzato per riunioni e banchetti, con pareti con affreschi raffiguranti la battaglia per la liberazione di Gerusalemme.
Dal salone si può accedere all'ultimo locale, diviso in due parti adibite, una ad altra sala riunioni e la seconda munita di piccolo servizio igienico e di parziale soppalco adibita a ufficio della

direzione. La superficie utile calpestabile complessiva del piano è di mq 506,23.
PIANO SECONDO
L'intero piano è destinato a n. 12 camere con servizi igienici. La superficie utile calpestabile complessiva del piano secondo è di mq 417,88.
PIANO TERZO
Occupato da n. 10 camere nuove con relativi servizi igienici. La superficie utile calpestabile complessiva del piano terzo è di mq 338,29.
Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 10, particella 327, piano S1, terra, primo, secondo, terzo, categoria D/2, rendita € 20.309,67.
B) Parco della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 3.490, di forma pressoché circolare, con accesso da piazza del Duomo, distante circa 25 metri dall'ingresso dell'Albergo di cui costituisce una pertinenza. Esso è costituito da alberi di alto fusto, con siepi, vialetti, sentieri e spazi a verde.
Esiste un manufatto originario in cui sono in corso lavori di ampliamento e ristrutturazione, per adibirlo a bar, spogliatoio e servizi igienici.
E' in corso, nella parte Nord, anche la costruzione di una piscina all'aperto di superficie utile calpestabile di mq 124,41.
Identificato al Catasto Terreni: foglio 10, particella 444, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 0,3490, reddito dominicale: € 17,12, reddito agrario: € 9,01
I locali ad uso ristorante sono oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda opponibile alla procedura il cui termine scadrà il 26.03.2017.
Si fa presente che sugli immobili pignorati risultano trascritti vincoli di destinazione in favore dell'Amministrazione Provinciale di Terni e vincoli legali in favore del Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza beni Architettonici, Paesaggio, patrimonio, storico, artistico ed etnoantropologico dell'Umbria e del Ministero per i beni e le attività culturali.
Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 3.841,81, sono stati detratti dal prezzo di vendita. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.
Prezzo base per la vendita senza incanto:
Lotto unico: prezzo base d'asta € 3.000.000,00 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta € 2.250.000,00 (75% del prezzo base d'asta); ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00**.
Nella vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **presso la Cancelleria delle 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. 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, del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).
Data dell'esame delle offerte: **26.5.2017 ore 9,30**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,30;
Luogo di esame delle offerte: uffici dello Studio Legale Associato Avv. Marco Cavallari, a ciò indicati dal Custode giudiziario e Professionista delegato rag. Luca Venzano, studio ubicato a Terni in Corso Cornelio Tacito n. 8, terzo piano;
I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Emiliano Paoletti datata **14.11.2014**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.
La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di delega alla vendita del **18.10.2016** emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.
E' possibile, altresì, richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché richiedere

l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia chiamando il numero verde di call center 800630663.
Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari ad **€ 3.512.561,82**.
Si precisa che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Si rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento ad eccezione di: ***i)*** Vincolo di destinazione costituito in favore dell'Amministrazione Provinciale di Terni e a carico della proprietaria per atto Notaio M. Pirone di Spoleto del 07.11.1997 Rep. n. 36085, trascritto a Terni il 12.11.1997 al n. 10516 R.G. e n. 7845 R.P.. Tale vincolo non rende possibile, anche per il futuro acquirente, cambiamenti della loro destinazione che preclude qualsiasi ipotesi della loro trasformazione e del loro frazionamento e della loro separazione; ***ii)*** Vincolo di destinazione costituito in favore dell'Amministrazione Provinciale di Terni e a carico della proprietaria per atto Notaio M. Pirone di Spoleto del 07.11.1997 Rep. n. 36084, trascritto a Terni il 12.11.1997 al n. 10518 R.G. e n. 7846 R.P.; ***iii)*** Vincolo costituito in favore del Ministero per i beni e le attività culturali e a carico della proprietaria per atto Notaio Pierandrea Fabiani del 05.02.2007 Rep. n. 67689, trascritto a Terni il 10.02.2007 al n. 1858 R.G. e n. 1167 R.P.; ***iiii)*** Vincolo legale gravante sull'albergo in favore del Ministero Beni e Attività Culturali, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a del D.Lgs. n. 42/2004 con D.D.R. per i Beni Culturali e Paesistici, a rogito Ufficiale Rogante presso il Ministero in data 06.06.2006 rep. n. 13317, trascritto a Terni il 27.03.2012 al n. 3468 R.G. e al n. 2682 R.P..
Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.
Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.
Si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE – Nulla Osta per Opere Edilizie per Restauro e risanamento conservativo nell'albergo rilasciata in data 04.03.2005 prot. n. 4690; Autorizzazione Paesaggistica Nulla Osta per Opere Edilizie per lavori di restauro e risanamento conservativo nell'albergo, rilasciata in data 17.5.2005 prot. n. 6/5489; Denuncia Inizio Attività per restauro e risanamento conservativo nell'albergo rilasciata in data 02.01.2006 prot. n. 5/2006; Denuncia Inizio Attività per restauro e risanamento conservativo nell'albergo rilasciata in data 31.12.2009 prot. n. 10528; Nulla Osta per Opere Edilizie per Restauro e risanamento conservativo nell'albergo rilasciata in data 11.06.2012 prot. n. 12787; Denuncia Inizio Attività (S.C.I.A.) per restauro e risanamento conservativo nell'albergo rilasciata in data 30.05.2013 prot. n. 22/2013, note: Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 10528 del 31.12.2009; Denuncia Inizio Attività per restauro e risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del parco del palazzo dell'albergo presentata in data 28.4.2009 prot. n. 16/2009; S.C.I.A. Variante in corso d'opera alla DIA 16/2009 del 28.4.2009 presentata in data 14.05.2012; in data 10.11.2005 è stato rilasciato in data 10.11.2005 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Parere di Conformità di Prevenzione Incendi prot. n. 19144 (pratica n. 3134). Gli elaborati progettuali allegati al suddetto parere rappresentano l'immobile nella penultima versione del progetto presentato al Comune di San Gemini e, pertanto, è necessario prima

della ultimazione dei lavori procedere alla presentazione di una nuova domanda con progetto definitivo, in base all'effettivo stato dell'immobile a quella data.
Il CTU ha riscontrato difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili, i cui oneri di regolarizzazione sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del valore dei beni immobili oggetto della vendita e per la cui descrizione, specificazione e miglior comprensione si rimanda a tutto quanto riportato nell'elaborato redatto dall'esperto. Si invitano, pertanto, ***in ogni caso*** gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima, onde avere esatta contezza di tali difformità e degli oneri di regolarizzazione. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Terni, lì 06 Febbraio 2017

Il Custode del Compendio pignorato
e Professionista Delegato alle vendite
rag. Luca Venzano