

Avv. ROBERTO ROMANI  
P.za Europa, 5 - 05100 TERNI  
Telef. 0744 431591 - Fax 0744 435718  
Cell. 338 7377426



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**-ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

Proc. nr. 208/2014 R.G.E.I.  
Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Natalia Giubilei

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il sottoscritto Avv. Roberto Romani, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis del codice di procedura civile nella suemarginata procedura esecutiva promossa da BHW Bausparkasse – AG. S.p.A.,

- vista l'ordinanza di vendita e delega in data 30/09/2016;
- visto l'articolo 569 del codice di procedura civile;

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO**

Villa signorile storica, da ristrutturare, con annessa cappella privata, sita in Amelia (TR) frazione Fornole Via Giuseppe Sinipoli n. 71 (catastalmente Strada Fornole-Montecampano n. 71).

L'intera costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con area comune di circa mq. 930, compreso il sedime della stessa, composta dalle seguenti unità immobiliari:

**A)** piena proprietà per la quota di 4/5 di cappella privata costituita da un unico locale, con accesso anche esterno, dalla corte di pertinenza dell'intero fabbricato; è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 2. Sviluppata una superficie lorda commerciale di circa mq **26,32**.

**B)** piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale disposta su tre livelli, piano terra, piano primo e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, ovvero è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 1. Il piano primo è costituito da cinque ambienti, accessibili dal vano scala

centrale e comune della villa. Il piano seminterrato è composto da tre locali ad uso cantina.

Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **233,06**.

C) piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale disposta su tre livelli, piano terra, piano primo e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato, ovvero è comunicante con l'unità immobiliare confinante, identificata con il sub 5. Il piano primo è costituito da sei ambienti e due bagni. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Il piano seminterrato è composto da tre locali ad uso cantina, accessibile per mezzo di una scala interna comune ad una rampa. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **258,67**.

D) piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale disposta su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è costituito da due locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato. Il piano secondo è costituito da cinque ambienti. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Esso è materialmente comunicante con l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 5. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **246,73**.

E) piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare ad uso residenziale disposta su due livelli, piano terra e piano secondo. Il piano terra è costituito da tre locali, con accesso dal corridoio comune della villa, dal quale si accede anche alla corte di pertinenza dell'intero fabbricato. Si evidenzia che tale immobile è comunicante con altra unità immobiliare, identificata con il sub 3. Il piano secondo è costituito da sette ambienti e bagno. E' accessibile dal vano scala centrale e comune della villa. Lo stesso piano risulta comunicante con la porzione immobiliare contraddistinta con il sub 4.

Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **250,10**

F) piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato rurale, in stato fatiscente e di abbandono, ad uso abitativo, denominato "casa del garzone". Posto sul retro della villa si sviluppa su due livelli fuori terra, e per accedervi è necessario transitare sull'area di pertinenza della villa. Il piano terra è costituito da un unico locale, con accesso unico esterno. Il piano primo è costituito da due ambienti.

Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **64,95**.

Beni identificati al catasto fabbricati:

- foglio 86 mappale 243 subalterno 1, categoria B/7, classe 2A, di 99 me, posto al piano T, -  
- rendita: Euro 127,82.
- foglio 86 mappale 243 subalterno 2, categoria A/3, classe 3<sup>A</sup>, di vani 7, posto al piano SI-T, -- rendita: Euro 310,91.
- foglio 86 mappale 243 subalterno 3, categoria A/3, classe 3 \ di vani 9, posto al piano SI-T-1, - rendita: Euro 399,74.
- foglio 86 mappale 243 subalterno 4, categoria A/3, classe 3A, di vani 6,5, posto al piano T-2, - rendita: Euro 288,70.
- foglio 86 mappale 243 subalterno 5, categoria A/3, classe 3A, di vani 9, posto al piano T-2, - - rendita: Euro 399,74.
- foglio 86 mappale 247 categoria A/6, classe 3<sup>^</sup>, di vani 2,5, posto al piano T-1, - rendita: Euro 213,04.

Gli immobili sono liberi.

**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 € 1.500,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.**

**Stato di possesso del lotto:** gli immobili sono liberi.

**Condominio:** non sussiste.

**Valore complessivo del lotto, stimato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ.:** € 433.003,29 al netto dei costi di regolarizzazione suindicati.

**Prestazione energetica globale del fabbricato:** l'unità immobiliare è priva di impianti fissi tecnologici funzionanti; l'unità immobiliare è inoltre priva dell'A.P.E. ai sensi della vigente legislazione in materia; si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

**Data, luogo ed ora della vendita:** 31/05/2018, Terni, Piazza Europa n°5, Studio Avv. Roberto Romani, piano 4°, ore 11:00.

**Prezzo base:** € 241.875,00. Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00.

**Orario di apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto:** ore 10:30

**Offerta minima:** € 181.406,25,00 (=75% del prezzo base);

**Luogo e tempo di presentazione delle offerte:** presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Romani entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

**Condizioni della vendita:** le unità immobiliari sono poste in vendita

- a) 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 - da intendersi qui integralmente trascritta - redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (geom. Pierpaolo Paolone, con studio in Via C. Dentato n°66 Terni), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
- b) libere da iscrizioni ipotecarie e da 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 il compenso del Custode);
- e) senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con la conseguenza che 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;
- d) con gli oneri tributari conseguenti alla vendita a carico dell'acquirente, onerato altresì del compenso per le attività del custode-delegato successive alla vendita.

Le somme che dovranno essere versate a favore del creditore procedente ai sensi dell'art. 41 TUB verranno accreditate alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN bancario IT 20 B 03069 58484 000004016649

IBAN postale IT 62 I 07601 11600 0000012056396.

**Maggiori informazioni** possono essere reperite attingendo alle seguenti fonti:

— il sottoscritto Professionista Delegato - altresì Custode Giudiziario del compendio posto in vendita -, reperibile presso il proprio studio a Terni in Piazza Europa n°5, nonché ai recapiti telefonici 0744/431591 e 338/7377426. anche per visite dell'immobile;

— la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

— il sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (raggiungibile anche dal sito [www.tribunale.terni.giusti-zia.it](http://www.tribunale.terni.giusti-zia.it)), dove sono consultabili tra l'altro l'ordinanza che ha disposto la vendita, la perizia di stima, la planimetria e le immagini fotografiche del compendio posto in vendita;

— il numero verde di call center 800.630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia di stima del compendio posto in vendita.

Terni, li 9 Gennaio 2018

Il custode-delegato  
Avv. Roberto Romani

