

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva promossa da: UNICREDIT s.p.a.

visto il provvedimento di nomina a custode del compendio pignorato, del Dr. Marcelli Sergio (con studio in Terni via Mancini n.14 - Tel. 0744 422662 - Fax 0744 406620 – mail: marcellistudio@tin.it) emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 28 gennaio 2019, nella procedura esecutiva n. 32/2014, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 28.01.2019 del G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri 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., con il presente atto

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO N.1

Piena proprietà di azienda agricola ad uso residenziale e ricettivo sita in Allerona (TR), vocabolo Spiagge, composta da vari corpi di fabbrica, piscina e terreni agricoli.

Il Fabbricato principale ad agriturismo ricettivo è ubicato al piano terra e primo, con identificativi catastali foglio 10 particella 275 subalterno 3/parte. Il fabbricato si sviluppa su due livelli indipendenti, il piano terra è composto da ingresso, una sala da pranzo, una cucina, un salone, un wc uso comune, cinque camere da letto ciascuna con bagno ad uso esclusivo oltre a locali da disimpegno e passaggio. Tra le cinque camere al piano terra, due di esse hanno ingresso indipendente dall'esterno del fabbricato. Al piano primo vi si accede attraverso una scalinata esterna raggiungendo una grande terrazza scoperta, al suo interno si trovano un ampio salone, quattro camere singole con annesso bagno esclusivo, una camera doppia con annesso bagno ad uso esclusivo oltre a locali da disimpegno e passaggio. L'edificio si presenta in ottime condizioni, essendo ristrutturato, con rifiniture interne di pregio.

Superficie complessiva di circa mq 387,91

- **Il Fabbricato 1** è ubicato al piano seminterrato e terra, con identificativi catastali foglio 10 particella 275 subalterno 3/parte. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, il piano seminterrato è composto da ingresso, una cucina, n.3 locali polivalenti, un bagno ed un ripostiglio; al piano terra possiamo trovare n.10 locali di varia metratura tutti allo stato grezzo, una tettoia non autorizzata su un lastricato solare ed infine n.2 tettoie autorizzate. Al piano terra vi si accede

attraverso una scala a chiocciola interna oppure dalla parte retrostante la quale si trova a livello del terreno.

Superficie complessiva di circa mq 432,34

- **Il Fabbricato 2** è ubicato al piano seminterrato e terra con identificativi catastali foglio 10 particella 275 subalterno 3/parte. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, il piano seminterrato è composto da ingresso, due bagni, un ripostiglio sottoscala, due ampie sale polivalenti, n.3 magazzini, una zona allo stato grezzo da ultimare oltre ad a dei vani non autorizzati nei quali sono presenti i n.4 magazzini ed una zona aperta con funzione di copertura per l'ingresso sul retro; al piano terra possiamo trovare un'ingresso/disimpegno, due bagni, un ampio salone , una cucina oltre ad un portico ed un lastricato solare non autorizzati nelle concessioni edilizie citate Al piano terra vi si accede attraverso una scala a rampa tripla interna oppure dalla parte retrostante la quale si trova a li-vello del terreno.

Superficie complessiva di circa mq 480,93

- **Il locale tecnico** è costituito dal solo piano terra, catastalmente non identificato ma ricadente nell'area del D/10 al foglio 10 particella 275 subalterno 3. Il fabbricato è composto da 2 magazzini ed un locale tecnico. Al locale tecnico vi si accede autonomamente sul lato esterno mentre nei magazzini vi si accede dall'interno della proprietà. Superficie complessiva di circa mq 36,70.

- **L'edificio con piscina** è costituito dal solo piano terra, non catastalmente identificato ma ricadente nell'area del D/10 al foglio 10 particella 275 subalterno 3. Il fabbricato non autorizzato è composto da un portico, una cucina, un bagno ed un ripostiglio tutti con ingresso separato che affaccia sul bordo vasca. All'edificio vi si accede dall'interno della proprietà. Superficie complessiva di circa mq 99,27

Accessori:

piscina; sviluppa una superficie complessiva di 154.57 mq.

barbecue; sviluppa una superficie complessiva di 5.98 mq.

- **Il Fabbricato Grotta** è ubicato al piano seminterrato, con identificativi catastali foglio 10 particella 275 subalterno 3/parte; è composto da n.2 magazzini ed una grotta scavata nella roccia. Lo stesso magazzino viene utilizzato ai fini agrituristici come cantina e piccola taverna di degustazione poiché all'interno possiamo trovare un bancone di tipo Bar con arredi tipici. Il locale Grotta non è accessibile dall'interno del comparto agrituristico e vi si accede dalla strada vicinale delle Spiagge. Superficie complessiva di circa mq 49,08.

- **TERRENI AGRICOLI** identificati al catasto Terreni:

-foglio 2, particella 110, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 14400, reddito dominicale: € 40.90, reddito agrario: € 40.90

-foglio 2, particella 127, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 9890, reddito dominicale: € 28.09, reddito agrario: € 28.09

-foglio 2, particella 128, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 11030, reddito dominicale: € 31.33, reddito agrario: € 31.33

-foglio 2, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6860, reddito dominicale: € 19.49, reddito agrario: € 19.49

-foglio 2, particella 130, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6760, reddito dominicale: € 19.20, reddito agrario: € 19.20

-foglio 2, particella 131, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 10780, reddito dominicale: € 30.62, reddito agrario: € 30.62

-foglio 6, particella 6, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 10840, reddito dominicale: € 30.79, reddito agrario: € 30.79

-foglio 6, particella 11, qualità Seminativo-arborato, classe 2, superficie catastale 3140, reddito dominicale: € 14.60, reddito agrario: € 9.73

-foglio 6, particella 12, qualità Seminativo-arborato e pascola-arborato, classe 3 e 2, superficie catastale 7030, reddito dominicale: € 20.53 e 0.36, reddito agrario: € 18.82 e 0.19

-foglio 6, particella 35, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3540, reddito dominicale: € 10.06, reddito agrario: € 10.06

-foglio 6, particella 39, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 430, reddito dominicale: € 1.22, reddito agrario: € 1.22

-foglio 6, particella 40, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 10840, reddito dominicale: € 30.79, reddito agrario: € 30.79

-foglio 6, particella 41, qualità Seminativo, classe 3 , superficie catastale 9730, reddito dominicale: € 27.64, reddito agrario: € 27.64

-foglio 6, particella 42, qualità Seminativo, classe 3 , superficie catastale 8050, reddito dominicale: € 22.87, reddito agrario: € 22.87

-foglio 6, particella 46, qualità Seminativo, classe 3 , superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 4.56, reddito agrario: € 4.26

-foglio 6, particella 47, qualità Seminativo-arborato, classe 2, superficie catastale 2400, reddito dominicale: € 11.16, reddito agrario: € 7.44

-foglio 6, particella 48, qualità Seminativo-arborato, classe 2, superficie catastale 4390, reddito dominicale: € 20.41, reddito agrario: € 13.60

-foglio 6, particella 49, qualità Seminativo-arborato, classe 3, superficie catastale 4400, reddito dominicale: € 13.63, reddito agrario: € 12.50

foglio 6, particella 50, qualità Seminativo-arborato e pascola-arborato, classe 3 e 2, superficie catastale 6740, reddito dominicale: € 20.45 e 0.12, reddito agrario: € 18.74 e 0.07

-foglio 6, particella 51, qualità Seminativo-arborato , classe 3, superficie catastale 10590, reddito dominicale: € 32.82, reddito agrario: € 30.08

-foglio 6, particella 61, qualità Seminativo, classe 3 , superficie catastale 5790, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 16.45

-foglio 6, particella 62, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7390, reddito dominicale: € 20.99, reddito agrario: € 20.99

-foglio 6, particella 63, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3780, reddito dominicale: € 10.74, reddito agrario: € 10.74

-foglio 6, particella 64, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5220, reddito dominicale: € 14.83, reddito agrario: € 14.83

-foglio 6, particella 65, qualità Seminativo, classe 3 , superficie catastale 8154, reddito dominicale: € 23.16, reddito agrario: € 23.16

-foglio 10, particella 1, qualità Seminativo e pascolo-arborato, classe 3 e 1, superficie catastale 5480, reddito dominicale: € 4.26 e 5.14, reddito agrario: € 5.26 e 2.47

-foglio 10, particella 2, qualità bosco misto e bosco ceduo, classe 1 e 3, superficie catastale 480, reddito dominicale: € 0.52 e 0.04, reddito agrario: € 0.08 e 0.01

-foglio 10, particella 3, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 3580, reddito dominicale: € 4.22, reddito agrario: € 0.74

-foglio 10, particella 5, qualità seminativo e uliveto, classe 3 e 2, superficie catastale 9000, reddito dominicale: € 23.29 e 2.69, reddito agrario: € 23.29 e 1.24

-foglio 10, particella 21, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 24890, reddito dominicale: € 32.14, reddito agrario: € 5.14

-foglio 10, particella 67, qualità pascolo arborato , classe 1 , superficie catastale 3630, reddito dominicale: € 4.69, reddito agrario: € 2.25

-foglio 10, particella 68 , qualità pascolo arborato , classe 1 , superficie catastale 2290, reddito

dominicale: € 2.96, reddito agrario: € 1.42
-foglio 10, particella 69, qualità bosco misto - bosco ceduo , classe 1 - 3, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 0.65 - 0.02, reddito agrario: € 0.10 - 0.01
-foglio 10, particella 70, qualità bosco ceduo , classe 3, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.02
-foglio 10, particella 71, qualità bosco ceduo , classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03
-foglio 10, particella 72, qualità bosco ceduo , classe 3, superficie catastale 990, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.15
-foglio 10, particella 73, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 1910, reddito dominicale: € 2.47, reddito agrario: € 0.39
-foglio 10, particella 74, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 2.97, reddito agrario: € 0.48
-foglio 10, particella 75, qualità bosco misto - bosco ceduo , classe 1 - 3 , superficie catastale 580, reddito dominicale: € 0.65 - 0.04, reddito agrario: € 0.10 - 0.01
-foglio 10, particella 76, qualità seminativo, classe 3 , superficie catastale 11040, reddito dominicale: € 31.36, reddito agrario: € 31.36
-foglio 10, particella 77, qualità seminativo - pascolo arborato, classe 3 - 1 , superficie catastale 9650, reddito dominicale: € 5.58 - 9.92 , reddito agrario: € 5.58 - 4.76
-foglio 10, particella 78, qualità seminativo , classe 3 , superficie catastale 15090, reddito dominicale: € 42.86, reddito agrario: € 42.86
-foglio 10, particella 80, qualità seminativo - pascolo arborato, classe 3 - 1 , superficie catastale 13620, reddito dominicale: € 28.19 - 4.77, reddito agrario: € 28.19 - 2.29
-foglio 10, particella 82, qualità seminativo , classe 3 , superficie catastale 10050, reddito dominicale: € 28.83, reddito agrario: € 28.83
-foglio 10, particella 83, qualità seminativo - pascolo arborato , classe 3 - 1 , superficie catastale 12410, reddito dominicale: € 19.32 - 7.24, reddito agrario: € 19.32 - 3.48
-foglio 10, particella 84, qualità seminativo - uliveto , classe 3 - 2 , superficie catastale 11700, reddito dominicale: € 30.39 - 3.36 , reddito agrario: € 30.39 - 1.55
-foglio 10, particella 101, qualità seminativo - uliveto , classe 3 - 2 , superficie catastale 13570, reddito dominicale: € 37.41 - 1.34, reddito agrario: € 37.41 - 0.62
-foglio 10, particella 119, qualità pascolo arborato , classe 1, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.35
-foglio 10, particella 120, qualità pascolo arborato , classe 1, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 0.45, reddito agrario: € 0.22
-foglio 10, particella 79, qualità seminativo , classe 3 , superficie catastale 13050, reddito dominicale: € 37.07, reddito agrario: € 37.07
-foglio 10, particella 135, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 25060, reddito dominicale: € 32.36, reddito agrario: € 5.18
-foglio 10, particella 136, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 24600, reddito dominicale: € 31.76, reddito agrario: € 5.08
-foglio 10, particella 137, qualità seminativo - bosco misto , classe 3 - 1, superficie catastale 24530, reddito dominicale: € 7.69 - 28.17 , reddito agrario: € 7.69 - 4.51
-foglio 10, particella 138, qualità seminativo - bosco misto , classe 3 - 1 , superficie catastale 22520, reddito dominicale: € 21.18 - 19.45 , reddito agrario: € 21.18 - 3.11
-foglio 10, particella 139, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 20840, reddito dominicale: € 26.91, reddito agrario: € 4.31
-foglio 10, particella 140, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 14770, reddito dominicale: € 19.07, reddito agrario: € 3.05

-foglio 10, particella 141, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 17560, reddito dominicale: € 22.67, reddito agrario: € 3.63

-foglio 10, particella 142, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 16120, reddito dominicale: € 20.81, reddito agrario: € 3.33

-foglio 10, particella 143, qualità bosco misto , classe 1, superficie catastale 21000, reddito dominicale: € 27.11, reddito agrario: € 4.34

-foglio 10, particella 149, qualità seminativo - bosco misto , classe 3 - 1 , superficie catastale 21160, reddito dominicale: € 1.34-26.71, reddito agrario: € 1.34-4.27

-foglio 10, particella 218, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.09

-foglio 10, particella 219, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.11

-foglio 10, particella 220, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4060, reddito dominicale: € 11.53, reddito agrario: € 11.53

-foglio 10, particella 274, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.26

-foglio 10, particella 276, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5560, reddito dominicale: € 15.79, reddito agrario: € 15.79

-foglio 10, particella 279, qualità Seminativo e pascolo-arborato, classe 3 e 1, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 1.52 e 1.34, reddito agrario: € 1.52 e 0.64

Sui fabbricati sono state riscontrate difformità ed irregolarità le cui spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad euro 49.100,00; per la definizione di tali spese si rimanda alla perizia del CTU Geom. Francesco Ciculi (0744.949090), a cui ci si riporta e che deve quivi intendersi integralmente trascritta.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 600.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 5.000,00; prezzo minimo € 450.000,00.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria 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 essere anche una 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, 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 facsimile del modulo di offerta è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

Data dell'esame delle offerte: **18 settembre 2019 ore 10,00**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,45.

Luogo di esame delle offerte: uffici dello Studio Commerciale Dottor Sergio Marcelli, Custode Giudiziario e Professionista Delegato, studio ubicato in Terni via Mancini n.14.

L'offerta dovrà essere 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, e 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; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 € 450.000,00 = quattrocentocinquantamilaeuro/00);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe.
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale.

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. 32/2014" 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Francesco Ciculi datata 11.12.2015, 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.

Si rappresenta che il prezzo di perizia del predetto immobile è il seguente:

- Lotto n.1 € 1.910.000,00;

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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'Esecuzioni Immobiliari 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rappresenta che dalla perizia in atti, emergono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente di cui è possibile prenderne atto mediante consultazione della stessa.

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 precisa che per gli immobili oggetto della vendita il CTU ha evidenziato difformità urbanistico edilizie e catastali per la cui descrizione e consistenza si rinvia a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima depositata in atti, rilevando che degli oneri di regolarizzazione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta del compendio.

Risultano essere state eseguite pratiche edilizie per la definizione delle quali si rimanda integralmente alla perizia depositata dall'esperto.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L.47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del T.U. e di cui all'art.40, comma 6°, L.47/1985.

Si precisa che l'immobile viene venduto libero 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); si precisa che se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; si precisa che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario; si precisa che l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteaanunci.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.

Terni, 06 maggio 2019

Il Custode del Compendio pignorato
E Professionista Delegato alle vendite
Dott. Sergio Marcelli