TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 81/2017 R.G.E.

* * *

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Maria Mariani

* * *

La sottoscritta, **Avv. MARIA MARIANI**, con studio in Terni, Via del Tribunale, n. 30 (Tel. 0744.407568; Fax: 0744.426556 - email: marianilex@libero.it; pec: maria.mariani@ordineavvocatiterni.it), in qualità di Custode giudiziario e di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare **n. 81/2017 R.G.E.**, promossa dalla

UNICREDIT S.P.A. e per essa, DOBANK S.P.A

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emessa in data 17.08.2017 di nomina della sottoscritta a custode giudiziario di tutti i beni pignorati;
- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, emessa in data 28.03.2018, ai sensi degli artt. 569 e 570 c.p.c., con la quale è stata disposta la vendita del compendio pignorato e delegate le operazioni di vendita al sottoscritto custode giudiziario;
- visti gli artt. 591 bis n. 2 e 569 c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili in calce descritti.

Prezzo base di vendita indicato in ordinanza:	**Euro**	**51.581,25**
Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base) a cui è possibile offrire:	**Euro**	**38.685,93**
(le offerte, a pena di inefficacia, non potranno essere inferiori al prezzo minimo)		
Offerta minima in aumento (in caso di gara tra gli offerenti):	**Euro**	**1.500,00**
Valore di stima dell'immobile indicato in perizia ex art. 568 c.p.c:	**Euro**	**91.751,25**

Termine e luogo di presentazione delle offerte: le offerte vanno presentate in busta chiusa entro le **ore 11** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni**, nella nota sede sita in Terni, Corso del Popolo, n. 40.

Data di apertura delle buste: **23 ottobre 2019 ore 15:30**.

Data di deliberazione sulle offerte: **23 ottobre 2019 ore 15:45**.

Luogo per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c.: Studio del professionista Delegato, Avv. Maria Mariani, sito in Terni, Via del Tribunale, n. 30.

Modalità di presentazione delle offerte

e disposizioni che disciplinano la vendita senza incanto

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni**, nella nota sede sita in Terni, Corso del Popolo, n. 40. **entro le ore 11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita;

- le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa;
- 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 e del Professionista e la data della vendita;
- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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, (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

2) L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e da ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, 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 l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- 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)** indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).

- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

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;

2-bis) L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale.

3) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) 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. 81/2017*" 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;

- ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4bis) Ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate.

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2 c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "***Tribunale di Terni – Proc. n. 81/2017,***" oppure tramite bonifico bancario;

8) 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, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a 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 anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9);

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

9) Nel caso di cui al precedente punto 8) il creditore mutuante (**fondiario**) ha un **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

-si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico

dell'aggiudicatario e degli oneri tributari quantificati dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

-- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento secondo quanto sopra indicato (**le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00** per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000);

- i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il Professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 *bis* c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

13) L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

-in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 569 u.c. e 583 c.p.c.;

14) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni.

15) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

16) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del Professionista delegato, intestato a "*Tribunale di Terni – Proc. n. 81/2017*";
- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

PRECISA CHE

- La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Le unità immobiliari sotto descritte 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 (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 81/2017, Arch. Stefano Cecere, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 dall'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 considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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. n. 380/2001, 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. 30, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, ai sensi della normativa citata, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Dalla perizia in atti **non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il**

decreto di trasferimento. L'immobile viene dunque venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese delle procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà matà del compenso del professionista delegato).

- Si segnala che a carico di una delle particelle che fanno parte del compendio immobiliare sussiste la seguente **servitù di passaggio**: diritto di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4,00 e per una lunghezza di ml. 18,00;
- fondo dominante: immobili posti in Comune di Terni, Strada di Colleluna n. 33/a , censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 82, particella 18, sub 1; nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 82, particella 458 e particella 18;
- fondo servente: terreno posto in Comune di Terni, Strada di Colleluna, censito nel Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 82, particella 455**.
- 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.
- Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si informa che il terreno posto in vendita, come attestato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Stefano Cecere, ha la seguente **Destinazione urbanistica**: Zone R di riqualificazione paesaggistica e ambientale R (D)
- Ai sensi dell'art. 46 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si informa che, come attestato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Stefano Cecere, che si richiama integralmente, **sono state riscontrate le seguenti difformità**:

1) Non conformità catastale

Gli immobili pignorati risultano parzialmente difformi rispetto alle planimetrie catastali in quanto: nell'immobile identificato al Foglio 82, particella 449, sub 1 variano la distribuzione interna degli ambienti e il posizionamento di alcune bucature esterne; nell'immobile identificato al Foglio 182, particella 195 sub 4 varia il posizionamento delle bucature esterne e risulta un accesso diretto dalla corte pertinenziale (attraverso il muro antico) non presente in pianta; nell'immobile identificato al Foglio 82 particella 680 variano le eperture sulle pareti esterne.

Tutte le citate difformità sono regolarizzabili tramite dichiarazione DOCFA, per l'agggiornamento del Catasto dei Fabbricati, con una spesa di **€ 600,00**.

2) Assenza di agibilità edilizia

Non è stata rinveuta agli atti dal perito l'agibilità edilizia, che potrà essere ottenuta con apposita pratica, avente un costo di **€ 1.500,00**.

3) Non conformità edilizia

L'esperto stimatore ha riscontrato nell'immobile varie irregolarità, che non gli hanno consentito di dichiararne la conformità edilizia.

a) L'immobile di cui al Foglio 82, particella 195, sub 4 (indicato dal perito come "*Accessorio n. 1*", attuale magazzino), nella Concessione Edilizia n. 34567 del 11.06.1982 e nella successiva Variante n. 34795 del 02.05.1983 è rappresentato e descritto come una "*tettoia per ricovero attrezzi agricoli*", chiusa su due soli lati, di cui uno costituito dall'antico muro della rocca, l'altro da muratura in blocchi di cls. con n. 3 finestre.

Da foto dell'epoca datate 17.12.1983 risulta, invece, che il fabbricato già allora si presentava nella consistenza attuale, ossia chiuso su quattro lati e con le pareti di testa che teminano a ridosso del muro

antico.

Il perito ritiene che la chiusura della tettoria, in base alla documentazione disponibile, sia da ritenersi priva di autorizzazione.

Lo stesso vale per la modifica delle bucature sulla parete portante nord del magazzino medesimo, nonché per l'attuale porta di accesso sul lato sud, ricavata direttamente all'interno del muro antico e non presente in nessuno degli elaborati rinvenuti.

Per quanto riguarda il magazzino, dunque, potrebbe essere necessario anche il ripristino all'ultimo stato approvato.

Il costo stimato per possibili sanzioni/oneri per sanatoria e/o demolizioni è di **€ 5.000,00**.

b) Nei titoli abilitativi esaminati dal perito e nell'ultima Concessione Edilizia disponibile (n. 32356 del 06.06.2001 per realizzazione di terrazzo e scala esterna), l'immobile di cui al Foglio 82, particella 449 sub 1 (indicato dal perito come "*Fabbricato residenziale*") presenta nella camera una finestra sulla parete sud, mentre allo stato attuale esiste una portafinestra sulla parete nord.

Risulta, inoltre, spostata la portafinestra sul fronte est di accesso al terrazzo, sono state chiuse due porte sulla parete sud in comunione con l'unità immobiliare adiacente ed è stato tamponato parte del sottoscala esterno, adibito a locale tecnico e di servizio.

L'immobile censito al Foglio 82 particella 680 (indicato dal perito come "*Accessorio n. 2*", attuale ricovero per animali da cortile, iscritto al NCEU nel 2011, risulta ad oggi privo di titolo abilitativo.

Da verifiche effettuate sui fotopiani storici si segnala la sua presenza successivamente all'anno 2000.

Con la normativa edilizio/urbanistica attuale l'immobile potrebbe avere le caratteristiche per essere sanato come manufatto pertinenziale.

Ai fini della presente procedura si può ritenere che le irregolarità segnalate al punto b) possano essere normalizzate attraverso una SCIA in sanatoria, con un costo di **€ 3.000,00**.

Visto quanto sopra, allo stato NON si dichiara sussistente la conformità edilizia, né la conformità catastale, che possono essere ottenute con l'espletamento delle attività sopra indicate.

- I costi delle predette attività di sanatoria, di acquisizione, di regolarizzazione, e quelli per sanzioni e demolizioni sono stati calcolati dal perito e già detratti dal prezzo indicato per la vendita dell'immobile, mediante applicazione allo stesso di una riduzione di € 10.100,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

In ogni caso, l'aggiudicatario, come si è detto sopra, potrà, occorrendo e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 co. 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

- I beni posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch Stefano Cecere, 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, relazione consultabile sui siti Internet ***www.asteannunci.it***. e ***www.tribunale.terni.it***.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "*Disciplina della vendita senza incanto*" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

- **Maggiori informazioni potranno essere reperite**, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Maria Mariani (Tel. 0744.407568- Fax 0744.426556), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni

(centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO unico

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare composto come segue:

Gli immobili costituenti il compendio pignorato sono situati in Comune di Terni, nella parte alta di Colleluna, nei pressi dell'omonima torre medievale e sono catastalmente individuati come:

A. *Abitazione di tipo economico sita in Comune di Terni, Strada di Colleluna, 33/C, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al* ***Foglio 82, particella 449*** *(nella relazione notarile dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, del 20.06.2017, e nella perizia di stima si trova anche l'indicazione del* ***subalterno 1****), p. T -1, Cat. A/3, Classe 5^, vani 4,5, Superficie mq. 102, Rendita Catastale € 153,39;*
B. *Locale ad uso magazzino sito in Comune di Terni, Strada di Colleluna, distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Terni al* ***Foglio 82, particella 195, subalterno 4****, p. T, Z.C. 2^, Cat. C/2, Classe 7^, Consistenza mq. 28, Superficie catastale mq. 41, Rendita Catastale € 70,86 (identificazione precedente Foglio 82, Particella 195, sub 3);*
C. *Rata di terreno sita in Comune di Terni, Strada di Colleluna, distinto al* ***Foglio 82, particella 455****, pascolo, Classe 1^, Ha 00.01.16, mq. 116, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,05;*
D. *Rata di terreno sita in Comune di Terni, Strada di Colleluna, distinto al* ***Foglio 82, particella 456****, pascolo, Classe 1^, Ha 00.00.60, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03;*
E. *Area coperta e corte circostante annessa ad un fabbricato sito nel Comune di Terni, Strada di Colleluna senza numero civico, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al* ***Foglio 82, particella 680****, piano T., Cat. C/2, Classe 7^, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale mq. 45, Rendita Catastale € 32,90 (giusta Denuncia di Accatastamento n. 2682.1/2011 dell11/11/2011, Prot. n. TR0151706). L'area coperta dal fabbricato di cui sopra e la corte circostante annessa risultano ora censite nel Catasto terreni del Comune di Terni al* ***Foglio 82, particella 680****, Ente Urbano di mq. 320* ***(che ha sotituito la particella 457****, giusta Tipo Mappale n. 137821.1/2011 del 7/10/2011 prot. n. TR0137821 per Nuova Costruzione).*
F. *Rata di terreno sita in Comune di Terni, Strada di Colleluna, distinto al* ***Foglio 82, particella 460****, pascolo, Classe 1^, Ha 00.02.07, Reddito Dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,1;*

L'immobile principale è costituito dalla porzione di testa di un fabbricato residenziale più ampio, ricavato in parte su ambienti e strutture dell'antica fortezza medievale; è una unità immobiliare cielo terra distribuita su due livelli, di cui il primo, seminterrato, adibito a cantine ed il secondo, rialzato, adibito ad appartamento.

L'edificio è stato costruito in epoca antica, ristrutturato negli anni '80 -'90 ed ampliato nel 2001.

Una scala esterna indipendente, in parte protetta da una loggia e accessibile direttamente dalla Strada di Colleluna, conduce all'appartamento, composto da un semplice soggiorno con angolo cottura e camino, da un bagno e da una camera matrimoniale.

Dal soggiorno si può accedere ad un'ampia loggia, realizzata in ampliamento al fabbricato originario e ad oggi

rimasta parzialmente incompiuta, essendo priva delle finiture delle parti interne.

Dal livello inferiore della loggia, a quota giardino, è possibile scendere al vano cantina, che si estende per tutta la lunghezza del livello superiore e che è costituito in realtà dall'antica cisterna per la raccolta del'acqua, a servizio della rocca.

Una corte recintata di pertinenza esclusiva circonda il fabbricato su tre lati e comprende al suo interno, oltre a ruderi delle fortificazioni dell'antica rocca, l'accesso ad un manufatto pertinenziale adibito attualmente a magazzino; quest'ultimo risulta privo delle finiture interne.

Ad est del fabbricato è presente una ulteriore rata di terreno recintata e di pertinenza esclusiva (eccetto che per una porzione della stessa, gravata da servitù di passaggio a favore di un fondo confinante) che ospita alcuni olivi ed un modesto ricovero per animali da cortile.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato e della corte di pertinenza è di circa di mq. 360,70, di cui mq. 200 relativi alla corte.

La superficie complessiva del terreno agricolo è di circa mq. 700,00.

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente occupato dal debitore esecutato, ma è già stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione ordine di liberazione dell'immobile in data 28.03.2018.

Terni, 11 luglio 2019

Il Professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Maria Mariani

Fronte nord – Ingresso (foto n.2)

Firmato Da: MARIA MARIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6d24c9