



**TRIBUNALE DI TERNI**

--ooOoo--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione Immobiliare n. 158/2013 R.G.E.**

--ooOoo--

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Veronica Mattea**

--ooOoo--

La sottoscritta Avv. Veronica Mattea, con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682384 - fax 0744/682380 - Pec veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it nella qualità di Custode Giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **Dott.ssa Natalia Giubilei del 18.05.2017** e ordinanze con rinnovo di delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **Dott.ssa Ilaria Palmeri del 17.09.2018, del 30.11.2018 e del 6.5.2019**

**AVVISA**

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **20/11/2019 alle ore 10,30** presso **lo studio legale dell'Avv. Veronica Mattea (c/o Avv. Giampaolo Baldieri), situato in Terni Via Benedetto Faustini n. 8**, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO 1**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio residenziale ubicato in zona agricola nel Comune di Narni, in Via Tiberina n. 213, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c., disimpegno, con annessi accessori quali rimessa e centrale termica al piano terra e cantina, lavanderia, dispensa al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 121, part. 259, subalterno 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, piano T-S1, rendita € 387,34.

Spettano i diritti di comproprietà sulla corte comune distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio 121, particella 259, subalterno 1 e tutti i diritti spettanti all'immobile predetto sulla corte - stradina di accesso al fabbricato medesimo distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 121, particella n. 88.

Superficie complessiva appartamento di circa **mq 98** e altezza interna di circa 2,75 m; superficie complessiva dei locali rimessa e centrale termica circa **mq 16,72**; una superficie complessiva dei locali cantina, dispensa, lavanderia circa **mq 50,63**.

Attestazione Prestazione Energetica presente. Indice di prestazione energetica **classe G**.

Sono state riscontrate difformità edilizie e catastali: lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati e risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni (per i dettagli si rimanda alla perizia del CTU in atti). Per regolarizzare mediante ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia, occorre sostenere una spesa complessiva pari ad € 3.500,00, da porre a carico dei Lotti 1 e 2 nella misura di € 1.750,00 ciascuno (così come determinato dal CTU). Pertanto i costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati detratti dal prezzo di vendita, sono stati quantificati dal CTU in circa **€ 1.750,00**.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Roberto Ceccotti redatta il 25.06.15: € 76.334,40**

- **Prezzo base di vendita: € 16.242,19**

- **Prezzo minimo per offerta: € 12.181,65**

- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

## **LOTTO 2**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio residenziale ubicato in zona agricola nel Comune di Narni, in Via Tiberina n. 213, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno interno, secondo bagno, disimpegno, terrazzo esclusivo e piccolo vano scala (da demolire), con annessi accessori al piano terra quali forno e ripostigli ubicati in una costruzione posta in prossimità dell'abitazione, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 121, Particella 259, Subalterno 3, cat. A/2 classe 5 consistenza 5 vani, piano T-1, rendita € 322,79.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia alimentata a Gpl, ubicata nel locale centrale termica di cui al Lotto n. 1.

Spettano i diritti di comproprietà sulla corte comune distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio 121, particella 259, subalterno 1 e tutti i diritti spettanti all'immobile predetto sulla corte - stradina di accesso al fabbricato medesimo distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 121, particella n. 88.

Superficie complessiva appartamento di circa **mq 96,80** e altezza interna di circa 2,95 m; superficie complessiva del terrazzo lato est circa **mq 8,45**; superficie complessiva del terrazzo lato ovest circa **mq 17,47**; una superficie complessiva del forno e dei tre ripostigli circa **mq 18,40**.

Attestazione Prestazione Energetica presente. Indice di prestazione energetica **classe G**.

Sono state riscontrate difformità edilizie e catastali: lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati e risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni; inoltre esistono dei baraccamenti abusivi (per tutti i dettagli si rimanda alla perizia del CTU in atti). Per regolarizzare mediante ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione

edilizia, occorre sostenere una spesa complessiva pari ad € 3.500,00, da porre a carico dei Lotti 1 e 2 nella misura di € 1.750,00 ciascuno (così come determinato dal CTU), mentre per la demolizione di baraccamenti occorre sostenere una spesa complessiva pari ad € 1.000,00.

Pertanto i costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati detratti dal prezzo di vendita, sono stati quantificati dal CTU in circa totali **€ 2.750,00**.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

**- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Roberto Ceccotti redatta il 25.06.15: € 80.769,64**

**- Prezzo base di vendita: € 17.085,94**

**- Prezzo minimo per offerta: € 12.814,45**

**- Rilancio minimo: € 1.000,00**

### **LOTTO 3**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso garage posto al piano terra, che trova accesso dalla corte comune e ubicato in zona agricola nel Comune di Narni, Via Tiberina n. 213, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 121, Particella 259, Subalterno 4, categoria C/6, classe 5 consistenza 42 mq, piano T, rendita € 69,41.

Spettano i diritti di comproprietà sulla corte comune distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio 121, particella 259, subalterno 1 e tutti i diritti spettanti all'immobile predetto sulla corte - stradina di accesso al fabbricato medesimo distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 121, particella n. 88.

Superficie complessiva circa **mq 49,70** e altezza interna di circa 2,30.

Lo stato dei luoghi della presente unità immobiliare si presenta in totale difformità coi progetti allegati ai titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Narni (per i dettagli si rimanda alla perizia del CTU in atti).

Non essendo possibile allo stato presentare una variazione catastale, in quanto l'opera realizzata è del tutto abusiva e non sanabile, dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi ante-opera. Al fine di regolarizzare la costruzione in oggetto, è possibile demolire la parte ampliata abusivamente e, per la restante costruzione, richiedere al Comune di Narni Pratica edilizia in sanatoria e dopo la eventuale sanatoria, presentare una variazione catastale. Il costo totale, che resterà a carico dell'aggiudicatario e che è stato detratto dal prezzo di vendita, è stato quantificato dal CTU in circa **€ 6.000,00**.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

**- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Roberto Ceccotti redatta il 25.06.15: € 15.122,50**

**- Prezzo base di vendita: € 9.000,00**

**- Prezzo minimo per offerta: € 6.750,00**

**- Rilancio minimo: € 500,00**

#### **LOTTO 4**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli (uliveti) siti in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, con destinazione d'uso agricola, censiti al catasto terreni del predetto Comune:

A) al Foglio 121, particella 386, qualità ULIVETO, classe 2, superficie mq 2965, reddito dominicale Euro 14,55, reddito agrario Euro 7,66;

B) al Foglio 121 particella 387, qualità ULIVETO, classe 2, superficie mq 2365, reddito dominicale Euro 11,60, reddito agrario Euro 6,11.

I terreni, caratterizzati dalla presenza di alberi di ulivo in buono stato di manutenzione, si presentano abbastanza pianeggianti con leggera pendenza nella parte a sud della particella 387.

Superficie complessiva di circa **mq 5330**.

All'interno degli appezzamenti di terreno sono state realizzate delle costruzioni abusive (per i dettagli si rimanda alla perizia del CTU in atti) che dovranno essere rimosse con un costo, che resterà a carico dell'aggiudicatario e che è stato detratto dal prezzo di vendita, quantificato dal CTU in circa **€ 1.500,00**.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

**- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Roberto Ceccotti redatta il 25.06.15: € 7.561,50**

**- Prezzo base di vendita: € 4.500,00**

**- Prezzo minimo per offerta: € 3.375,00**

**- Rilancio minimo: € 500,00**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome 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 fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, 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 e degli oneri tributari 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, o a mezzo mandatario munito di procura speciale;

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. 158/2013"** 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;

4-bis) 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 rispetto 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 e alle spese generali della fase di 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. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

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, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari NON TRASFERIBILI o di vaglia postali NON TRASFERIBILI, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. N. 158/2013”**, 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 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 di 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 in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) è assegnato al creditore mutuante (**fondario**) **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 degli oneri tributari quantificati dal Professionista delegato, 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 (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita, nel luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora vi sia

un'unica offerta non inferiore all'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 che non potranno essere inferiori a:

**€ 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;**

**€ 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;**

**€ 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;**

**€ 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;**

**€ 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;**

**€ 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001,00 e fino a € 300.000,00;**

**€ 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00**

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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista 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;

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 all'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 un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

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. 158/2013”**; 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 Professionista 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 Professionista 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.

Si rende noto che la vendita “senza incanto” è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto **Geom. Roberto Ceccotti** nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella **procedura esecutiva n. 158/2013**, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a quelle concernenti la garanzia 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 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 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Custode). Non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

1) **Vincolo di Bonifica:** rogito Decreto Presidente della Repubblica in data 15/02/1977 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1978 ai nn. 354

Vincolo di bonifica a favore del Consorzio di Bonifica Tevere Nera ed a carico del sig. ...OMISSIS... gravante a tutto il Fg. 121 del catasto terreni del Comune di Narni.

2) **Servitù di Elettrodotto:** rogito Dott. ...OMISSIS... in data 14/09/1990 ai nn. ...OMISSIS... iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/1990 ai nn. ...OMISSIS...

Servitù di Elettrodotto, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma ed a carico del signor ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. ...OMISSIS..., Notaio in ...OMISSIS..., in data 14/09/1990 rep. ...OMISSIS...; atto con il quale il signor ...OMISSIS... costituiva a carico dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censiti al catasto terreni al Foglio 121 particella 229, particella 85 e particella 86, la servitù relativa all'elettrodotto a 150 Kv, collegante la C.P. di Nera Montoro alla linea FF.SS. Villa Valle – Orte; le zone di terreno assoggettate a servitù sono comprese in una striscia della larghezza di ml. 27. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e conferisce all'Enel la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi di opera e di trasporto necessari; collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotto; deramificare od abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto ecc. La parte concedente si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitù impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita deve essere data preventiva comunicazione all'Enel, al fine di consentire all'Ente di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto;

3) **Servitù di Passaggio:** rogito Dott. ...OMISSIS... in data 25/07/1996 ai nn. ...OMISSIS... iscritto/trascritto a ...OMISSIS... in data 30/07/1996 ai nn. ...OMISSIS... 'SERVITU' DI PASSAGGIO a favore della signora ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... ed a carico del Signor ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS..., come da atto notarile pubblico a rogito Dott. ...OMISSIS..., Notaio in ...OMISSIS..., del 25/07/1996 rep. ...OMISSIS...; atto con il quale il signor ...OMISSIS... costituiva a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censito al catasto terreni al Foglio 121 particella 341, la servitù di transito pedonale e con ogni mezzo per l'accesso al terreno censito al Foglio 121 particella 342 (acquistato dalla signora ...OMISSIS...) dalla strada interpodereale ricompresa tra le particelle 267 e 82 del foglio 121;

- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà

effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto **Geom. Roberto Ceccotti**, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

- tutte le attività che, a norma degli artt. 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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso la sottoscritta professionista delegata per la vendita Avv. Veronica Mattea, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, 21.5.2019

**Il Custode Giudiziario delegato alle operazioni di vendita**  
**Avv. Veronica Mattea**