



N. 89/16 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Enrico Panfili

Tel. e Fax 0744.1963252

nella procedura esecutiva proposta da JULIET S.P.A. mandataria di SIENA NPL 2018 (già MPS CAPITAL SERVICES S.P.A.)

richiamate le ordinanze emesse in data 03.02.2017 e in data 16.12.2018 alle quali si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con le quali è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c. la vendita del bene pignorato al sottoscritto Custode Avv. Enrico Panfili, il quale eseguirà presso il proprio studio ove potranno essere fornite maggiori informazioni circa tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione,

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

**diritti di piena proprietà di immobili siti in Penna in Teverina (TR), Via Ortana, così individuati al catasto fabbricati:**

- **foglio 11 particella 175 subalterno 1:** corte comune circostante gli immobili censiti con la particella 175. La stessa è usata in parte come parcheggio e strada per i mezzi di trasporto dell'azienda agricola e dei clienti e in parte a giardino.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 2:** unità posta al piano terra del fabbricato adibito ad abitazione di cui al successivo subalterno 3, ed adibita in parte ad autorimessa ed in parte a magazzino/porcilaia, situata sul lato sud adiacente all'autorimessa.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 101, superficie secondaria mq 42.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 3:** abitazione posta al piano primo servita da una scala esterna, suddivisa in 3 vani oltre cucina, bagno e corridoio.  
Superficie lorda complessiva di mq 101.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 4:** piano terra di un fabbricato isolato suddiviso in una parte principale a destinazione magazzino ed una parte a destinazione ricovero animali da cortile.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 65, superficie secondaria mq 22.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 8:** unità posta al piano terra del fabbricato principale, suddiviso in diversi ambienti con accessi all'esterno, compresa una cantina al piano interrato.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 385.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 9:** unità posta al piano terra del fabbricato principale; trattasi di negozio a servizio dell'attività casearia per la lavorazione e vendita del latte proveniente dal limitrofo allevamento di bufale, divisa in una zona lavorazione materia prima (latte), in una zona di vendita e in una zona a servizi igienici e spogliatoio.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 121.
- **foglio 11 particella 175 subalterno 10:** unità posta al piano primo e secondo del fabbricato principale; l'accesso avviene solo a mezzo di una scala esterna sul lato sud.

Composta da 3 vani, oltre un bagno al piano primo e due vani al piano secondo.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 183, superficie secondaria mq 7.

- **foglio 11 particella 175 subalterno 11**: unità posta al piano primo del fabbricato principale composta da 4 vani oltre cucina e un bagno al piano primo.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 177.

- **foglio 12 particella 106**: fabbricato produttivo situato al piano terra diviso in ricovero di bufale a corsie di alimentazione, letamaia, mungitura bufale, raccolta latte, magazzino e servizi igienici.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 5035, superficie secondaria letamaia mq 748, superficie secondaria mungitura e servizi mq 122.

- **foglio 11 particella 204**: fabbricato a destinazione fienile situato al piano terra.  
Superficie lorda complessiva principale di mq 215.

#### **Catasto Terreni (NCT):**

- **foglio 9 particella 117**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1800 mq, reddito dominicale € 1,86, reddito agrario € 0,93.

- **foglio 9, particella 123**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3830 mq, reddito dominicale € 3,96, reddito agrario € 1,98.

- **foglio 9, particella 126**, qualità vigneto (in realtà seminativo), classe U, superficie catastale 29.320 mq, reddito dominicale € 212,00, reddito agrario € 159,00.

- **foglio 9, particella 127**, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 6.080 mq, reddito dominicale € 6,28, reddito agrario € 1,26.

- **foglio 11, particella 49**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 145.480 mq, reddito dominicale € 976,74, reddito agrario € 717,77.

- **foglio 11, particella 163**, qualità AA seminativo, classe 1, superficie catastale 835 mq, reddito dominicale € 5,61, reddito agrario € 4,10, qualità AB vigneto (in realtà seminativo), superficie catastale 1.915 reddito dominicale € 13,85, reddito agrario € 10,38.

- **foglio 12, particella 21**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14.520 mq, reddito dominicale € 71,24, reddito agrario € 59,99.

- **foglio 12, particella 23**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6.980 mq, reddito dominicale € 25,23, reddito agrario € 21,63.

- **foglio 12, particella 24**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 61.230 mq, reddito dominicale € 300,42, reddito agrario € 252,98.

- **foglio 12, particella 25**, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 1.420 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 0,29.

- **foglio 12, particella 39**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6.290 mq, reddito dominicale € 22,74, reddito agrario € 19,49.

- **foglio 12, particella 40**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.600 mq, reddito

dominicale € 7,85, reddito agrario € 6,61.

- **foglio 12, particella 41**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 9.490 mq, reddito dominicale € 63,72, reddito agrario € 46,56.

- **foglio 12, particella 42**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7.960 mq, reddito dominicale € 39,05, reddito agrario € 32,89.

- **foglio 12, particella 43**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7.070 mq, reddito dominicale € 34,69, reddito agrario € 29,21.

- **foglio 12, particella 44**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9.060 mq, reddito dominicale € 44,45, reddito agrario € 37,43.

- **foglio 12, particella 45**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 20.040 mq, reddito dominicale € 98,32, reddito agrario € 82,80.

- **foglio 12, particella 46**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14.320 mq, reddito dominicale € 70,26, reddito agrario € 59,17.

- **foglio 12, particella 47**, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 5.820 mq, reddito dominicale € 6,01, reddito agrario € 1,20.

- **foglio 12, particella 48**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11.330 mq, reddito dominicale € 40,96, reddito agrario € 35,11.

- **foglio 12, particella 49**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 24.550 mq, reddito dominicale € 120,45, reddito agrario € 101,43.

- **foglio 12, particella 50**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12.020 mq, reddito dominicale € 43,45, reddito agrario € 37,25.

- **foglio 12, particella 51**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12.550 mq, reddito dominicale € 45,37, reddito agrario € 38,89.

- **foglio 12, particella 77**, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 1.200 mq, reddito dominicale € 1,24, reddito agrario € 0,25.

- **foglio 12, particella 78**, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 200 mq, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,04.

- **foglio 12, particella 79**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.160 mq, reddito dominicale € 4,19, reddito agrario € 3,59.

- **foglio 12, particella 105**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 40.800 mq, reddito dominicale € 200,18, reddito agrario € 168,57.

- **foglio 12, particella 107**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4640 mq, reddito dominicale € 22,77, reddito agrario € 19,17.

- **foglio 11, particella 203**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 30.681 mq, reddito

dominicale € 205,99, reddito agrario € 150,53.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere oggetto di contratto di affitto di fondo rustico in deroga ex art. 45 L.203/1982 del 01.09.2015 (data anteriore al pignoramento) per la durata di anni 15+15, al canone di €/annui 24.000,00 con cadenza semestrale.

Il canone non è stato ritenuto vile ed il contratto, pur avendo scadenza al 15.11.2030, è opponibile alla procedura fino al 01.09.2024. Stante la morosità degli occupanti il compendio pignorato, sono in corso azioni volte alla risoluzione del contratto di locazione e alla liberazione del bene.

Dai sopralluoghi e dalle verifiche comunali eseguite dal CTU si è riscontrato che non sono state poste in essere opere che necessitano di sanatoria edilizia ex L. 47/85 e L. 724/94.

Il valore di stima degli immobili indicato in perizia ex art. 568 c.p.c. è di € 1.245.250,00.

#### RENDE NOTO

che il **giorno 28 gennaio 2022 alle ore 10,00** in Terni, Via Nazario Sauro n. 3 presso lo studio del Custode Avv. Enrico Panfili si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto **al prezzo base di € 263.672,00** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 3.000,00.

Si precisa che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero non potrà essere inferiore alla somma di € 197.754,00.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria della Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore **11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita.

#### RENDE ALTRESI' NOTO

- 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 perizia di stima redatta dal Geom. Salvatore Calcagno datata 09.12.16, che dovrà essere consultata dall'offerente sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ed alla quale si fa espresso rinvio anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, 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. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che 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 relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle Ordinanze di Vendita emesse dal sig. Giudice delle Esecuzioni in data 03.02.2017 e in data 16.12.2018, e di cui in premessa, consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Informazioni potranno essere richieste anche al numero verde di call center 800630663.

Terni, li 4 ottobre 2021

Il Custode del Compendio Pignorato  
Avv. Enrico Panfili

