

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N.295/2014 R.G. ES. IMM.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. **Renato Ferrara** del Foro di Terni con studio in Orvieto Via del Popolo n.36 ed a Terni in Corso del Popolo n.47 tel & fax 0763/393876 pec: avvrenatoferrara@cnfpec.it nella qualità di custode-delegato, giusto provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emesso in data 30.06.2017 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il compendio pignorato indicato nel presente avviso, il cui valore ex art.568 c.p.c. è pari ad euro 1.980.000,00, è posto in VENDITA SENZA INCANTO in **lotto unico** ad un prezzo base così come indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di euro 1.980.000,00 e che il prezzo minimo non può essere inferiore al 75% del prezzo base così come indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso ovvero non può essere inferiore ad euro 1.485.000,00;
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata per il **giorno 19 gennaio 2018 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Renato Ferrara sito ad Orvieto in Via del Popolo n.36**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 9,30**.
- Che per il caso in cui si debba procedere alla GARA TRA GLI OFFERENTI nella vendita senza incanto ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 5.000,00;

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella relazione di stima a firma del geometra Paolo Casali. 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
- 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 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 professionista delegato);
- 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;
 - che l'elaborato peritale redatto dal geometra Paolo Casali sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteanunci.it;
 - 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 **Avv. Renato Ferrara presso il suo studio, sito ad Orvieto Via del Popolo n.36**, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
 - che è inoltre possibile richiedere maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo email o fax della perizia, al numero verde call center 800630663

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) le offerte di acquisto potranno essere presentate presso lo studio del Professionista ad Orvieto in via del Popolo n.36 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. L'offerta deve essere presentata 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 facsimile 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 di 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) da indicarsi 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; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore 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. 295/2014" 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; 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'avviso;
 - C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura 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 voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato ed alle spese generali della fase di trasferimento ai sensi del DM n.227/2015; 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, dovranno essere versati, 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. 295/2014", 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,

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 (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 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; l'aggiudicatario dovrà depositare presso il professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) 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 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 (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; 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 a giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora per l'acquisto 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 per gli immobili venduti fino a € 10.000; - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000; - € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000; - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000; - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000; - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000; - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001. 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 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;

2) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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. è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro giorni 5 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;

3) 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;

4) 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. 295/2014"; 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

al senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

LOTTO UNICO

Corpo A: Terreni di varia tipologia (parco alberato circostante la struttura principale del Castello di Capecchio; vigneto dismesso per circa ha 0.48.00; uliveti per circa ha 1.60.00; frutteto in stato di abbandono per circa ha 0.50.00; boschi per circa ha 1.60.00; Terreni seminativi e pascolo di diversa natura ha 12.50.70. Tutti gli appezzamenti sono completamente recintati ed accessibili dalle strade comunali Morre - Collelungo e Morre - Camerata attraverso la strada padronale privata. I terreni risultano essere pressoché pianeggianti o lievemente acclivi. Superficie catastale complessiva di circa mq 166.874,00.

Corpo B: Castello il cui corpo principale si sviluppa su tre livelli, con torre di avvistamento, due cortili interni, pozzo, cappella privata con annessa abitazione di mq 43 al piano seminterrato, quest'ultima in scarse condizioni di manutenzione. E' accessorio del complesso immobiliare una piscina di dimensioni 15X5 mt con relativo locale tecnico di circa mq 47, solarium e pergolato di mq 198 completamente pavimentato. Sul complesso attualmente è posto il vincolo storico – artistico ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 18/9/1981 e successive integrazioni. Superficie complessiva di circa 6.456,91 mq.

Corpo C: Edificio articolato su di due piani con parametri murari intonacati e copertura a tetto doppia falda presumibilmente in eternit. Destinazioni interne in parte agricole ed in parti residenziali. L'abitazione, posta al piano terra e primo, è

composta da cucina, lavanderia, bagno e disimpegno al piano terra e soggiorno, tre camere, due bagni al piano superiore, con accesso indipendente mediante scala interna in ferro. Superficie complessiva di circa 514,39 mq.

Corpo D: Tettoia in legno, di mq 30,00 circa, con copertura in tavolame e guaina ardesiata in scarse condizioni di manutenzione e priva di impianti.

Corpo E: Tettoia in legno, di mq 72 circa, della quale non sono state rinvenute le autorizzazioni edilizie e che, pertanto, a parere del C.T.U. andrà probabilmente rimossa.

Corpo F: Edificio in buone condizioni di conservazione, realizzato in muratura e pietrame con copertura a tetto a doppia falda, sormontato da tegole e coppi. Internamente si compone di due vani principali ed un locale WC, per una superficie catastale di mq 67,33.

Corpo G: Manufatti in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, realizzati con struttura lignea e privi di qualsiasi impianto, per una superficie complessiva di circa mq 57,00.

Il tutto (corpi A-B-C-D-E-F-G) contraddistinto catastalmente come di seguito:

1. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 102, consistenza 26 are 30 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
2. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 355, consistenza 85 are 30 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
3. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 104, consistenza 69 are 10 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
4. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 105, consistenza 28 are Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

5. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 194, consistenza 26 are 60 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
6. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 195, consistenza 84 are Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
7. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 198, consistenza 1 ettaro 58 are 50 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
8. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 199 consistenza 47 are Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
9. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 200 consistenza 25 are 80 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
10. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 204, consistenza 11 are 80 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
11. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 207, consistenza 20 are, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
12. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 248, consistenza 3 are 40 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
13. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 249, consistenza 1 are 80 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
14. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 250, consistenza 4 are 50 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
15. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 251, consistenza 1 are 60 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
16. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38,

particella 266, consistenza 1 ettaro 89 are 70 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

17. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 268, consistenza 6 are, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

18. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 270, consistenza 8 are, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

19. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 324, consistenza 11 are 19 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

20. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 326, consistenza 30 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

21. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 329 consistenza 30 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

22. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 330, consistenza 25 are 35 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

23. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 333, consistenza 12 are 50 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

24. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 357, consistenza 6 are 17 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

25. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 371, consistenza 12 are Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

26. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 372, consistenza 4 are 20 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

27. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune Baschi al foglio 38, particella 373, consistenza 35 are 70 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

28. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 40, particella 159, consistenza 67 are 60 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
29. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 426, consistenza 96 are 60 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
30. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 428, consistenza 59 are 25 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
31. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 430, consistenza 10 are 86 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
32. Terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 38, particella 432, consistenza 5 ettari 29 are 32 centiare, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
33. Magazzino contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 103, subalterno 11, categoria C/2, superficie 44 mq, indirizzo Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
34. Fabbricato per attività agricole contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 103, subalterno 12, categoria D/10, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
35. Abitazione di tipo economico contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 103, subalterno 13, categoria A/3, consistenza 8,5 vani, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
36. Corte contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 103, subalterno 14, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
37. Corte contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 356, subalterno 1, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;

38. Unità immobiliare contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 356, subalterno 2, categoria C/6, consistenza 52 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
39. Unità immobiliare contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 356, subalterno 3, categoria C/6, consistenza 99 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
40. Abitazione di tipo popolare contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 356, subalterno 4, categoria A/4, consistenza 9 vani, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
41. Tettoia contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 356, subalterno 5, categoria C/7, consistenza 170 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
42. Tettoia contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 433, categoria C/7, consistenza 32 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
43. Tettoia contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 434, categoria C/7, consistenza 75 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
44. Magazzino contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 435, categoria C/6, consistenza 56 mq, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
45. Fabbricato contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 38, particella 431, categoria unità collabenti, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio;
46. Fabbricato contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio

38, particella 429, categoria unità collabenti, Fraz. Collelungo – Voc. Capecchio.

Si precisa che nella relazione di stima il CTU ha evidenziato che sul corpo C – abitazione e magazzino F. 38 p.la 356 sub. 2-3-4-5, sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Per le unità immobiliari relative al presente corpo, si evidenzia il mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui alle richieste n. prot. 57/1995 - 58/1995 - 59/1995 da parte dell'amministrazione comunale. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del comune e dalle verifiche eseguite, le sopra dette pratiche risultano complete di tutti gli allegati necessari e richieste con note integrative dell'amministrazione, ad eccezione dell'autorizzazione al vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui al Decreto del Ministero Dei Beni Ambientali "art. 159 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (già D.Lgs n. 490/99 art. 151, ex legge n. 1497/39). Si sono inoltre riscontrate alcune modifiche interne al piano primo e piano terra, relativamente al Fo 38 p.la 356 sub 3-4-5. Tali difformità possono ritenersi conformi ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e s.m.i., da ultimo aggiornata e modificata dalla Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 - Art 118 comma 1 Lettera "e" - "attività edilizia senza titolo abilitativo" per la quale è necessaria la presentazione solo della variazione catastale. Relativamente alle modifiche esterne prospettiche rinvenute al piano primo dell'unità immobiliare al f. 38 p.la 356 sub 5 e dell'unità immobiliare F. 38 p.la 356 sub 2, si ritiene necessario il ripristino delle murature come da concessione edilizia in sanatoria in fase di rilascio. Inoltre è stata riscontrata la presenza della copertura in Eternit dell'intero fabbricato, che dovrà essere rimossa e/o incapsulata. Regolarizzabili mediante: Richiesta definizione pratiche di condono edilizio con domanda da inoltrare al Comune di Baschi, ripristino delle opere non conformi alle concessioni edilizie in sanatoria e rimozione

e/o incapsulamento della copertura in eternit. Diritti, oneri e spese tecniche: € 15.000,00 Opere di ripristino: € 5.000,00 Sostituzione e smaltimento eternit: € 15.000,00 Oneri Totali: € 35.000,00.

Per quanto concerne il corpo E - Tettoie chiuse o aperte [C7] F. 38 p.lla 434 sono state riscontrate dal CTU le seguenti irregolarità: La tettoia risulta priva di titolo edilizio e, per tale motivo, si ritiene necessaria la sua rimozione e messa in pristino dello stato dei luoghi. Regolarizzabili mediante: demolizione. demolizione: € 2.000,00 Oneri Totali: € 2.000,00.

Infine, per quanto concerne il corpo G – unità collabenti Fo 38 p.lla 431 – 429 il CTU ha dichiarato la conformità edilizia rilevato che dalle indagini esperite. le strutture possono considerarsi antecedenti al 1967 e quindi edifici esistenti in base all'art. 22 R.R. 2/2015.

Si evidenzia provvedimento di costituzione vincoli legali del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 18 Settembre 1991 trascritto in Terni in data 18 Gennaio 1992 al n. 691 di formalità a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e contro Capecchio Srl avente ad oggetto l'immobile sito in Baschi contraddistinto dal Foglio 38 Particella 103. Pertanto, ai sensi degli artt.59 comma 2 lett b) del D. Lgs n.42/2004 l'acquirente è tenuto a denunciare al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali il decreto di trasferimento che trasferisce la proprietà del bene sottoposto al vincolo per l'esercizio della prelazione di cui agli artt. 60, 61 e 62 del D. Lgs. n.42/2004. (In tal senso, Cass. civ., sez. I, 01-06-1992, n. 6612, secondo cui l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello stato, di cui agli art. 31 e 32 l. 1 giugno 1939, n. 1089 (il cui contenuto è oggi trasfuso nelle disposizioni di cui agli artt. 60, 61 e 62 del D. Lgs. n.42/2004) sulla tutela delle cose di interesse artistico e

storico, con riferimento ad un decreto di trasferimento coattivo di un bene soggetto a vincolo emanato nel corso di un procedimento di espropriazione immobiliare, determina l'inefficacia del decreto medesimo ab origine, escludendo il trasferimento del bene all'aggiudicatario, per il quale, correlativamente, sorge il diritto alla restituzione della somma versata con provvedimento nell'ambito del processo esecutivo secondo le modalità per la restituzione delle somme versate da un aggiudicatario quando, per qualsiasi motivo, non si possa procedere alla pronuncia del decreto di trasferimento in suo favore, mentre nell'amministrazione dei beni culturali sorge l'obbligo di corrispondere il prezzo dell'incanto attraverso un versamento che - essendo destinato a fungere da equivalente pecuniario del bene assoggettato a pignoramento immobiliare - rimane assoggettato, nei limiti della compatibilità, alla disciplina prevista dall'art. 495 c.p.c. senza che, per contro, nessun diritto di rimborso sorga a favore dell'aggiudicatario direttamente nei confronti dell'amministrazione che ha esercitato il diritto di prelazione).

Risulta altresì che l'area sita nel Comune di Baschi includente le frazioni di Collelungo e Morre, ove insiste il compendio pignorato, è stata anche dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29/6/1939 n. 1497 con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 26/6/1992.

Orvieto-Terni li 11 settembre 2017

Il custode-delegato

Avv. Renato Ferrara



