

Avv. Alessandra Montagna
VIA DEL CASSERO N. 5 – 05100 TERNI (TR)
Cell. 329.4314696 – Fax 0744/428203

CUSTODE DELEGATO

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.
PROCEDURA N. 95/2020 R.G.E.I.

La sottoscritta avv. **Alessandra Montagna** professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 10/05/2023, emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott. **Francesco Angelini**,

AVVISA

CHE IL GIORNO 07 Febbraio 2024 ALLE ORE 09,00
presso la Sala d'Asta di **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L**
c/o Hotel Valentino Via Plinio il Giovane n.5 (Terni), la

II° VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015
con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO 1 "FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E TERRENI AGRICOLI CIRCOSTANTI"

Piena proprietà di 1/1 di beni siti nel Comune di San Venanzo (TR)

CORPO 1

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

CORPO A – Piena proprietà di 1/1 su **Appartamento in villino A/7**, sito in Voc. Torrione snc, con annessa cantina al piano terra, Piano T, distinto al NCEU del Comune di San Venanzo (TR) al foglio 159, particella 35, sub. 2, classe 1, consistenza 7,5 vani, R.C. €. 755,32, sup. catastale mq. 230.

L'unità immobiliare è composta da due blocchi:

- **blocco sud-ovest (edificio abitativo):** ingresso con scala interna in legno di collegamento al piano superiore, ampio soggiorno/sala da pranzo (H. 3,30 ml) con un grande camino;
- **blocco nord-est (alloggi per i dipendenti-agriturismo):** cucina abitabile/dispensa (H. 3,25 ml) collegata con una scala in legno ad una camera da letto con ripostiglio (predisposizione bagno) (H.2,40 ml), due camere da letto con un bagno e disimpegno (H. 2,25 ml), a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

- **Cantina di circa mq. 11,90 (H. 2,65 ml)**, situata al piano terra dell'antica torre di guardia a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa 166,40 mq.

L'unità immobiliare adibita ad edificio abitativo ha un'altezza utile interna di 3,30 metri mentre il blocco degli alloggi per i dipendenti ha un'altezza utile interna inferiore ai limiti previsti dal regolamento comunale - autorizzazione in deroga come da C.E. n. 87/2002 del 27/06/2002.

Al piano terra del sottoscala della scala esterna è situato il locale tecnico comune per gli impianti di servizio del fabbricato (n. 2 generatori di calore, depuratore acqua e quadri elettrici delle unità immobiliari) di circa mq. 6,20.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **magazzino** posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione (villino) sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, adibito attualmente a sala gioco/biliardo, comunicante con il soggiorno/taverna del sub. 2 (edificio abitativo), a cui risulta di fatto unito avendo lo stesso impianto elettrico (n. 1 punto luce e prese) e il riscaldamento (n. 1 radiatore in ghisa).

L'accesso dall'esterno all'unità immobiliare avviene dal lato ovest del fabbricato, mediante una porta finestra a tre ante.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 22,00 mq.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di 3,30 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 40,90, piano T.

CORPO C: Piena proprietà per la quota di 1/1 di una **rimessa auto** posta sul lato nord-est del fabbricato di civile abitazione (villino) sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare, addossata sul lato nord-est al fabbricato, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra, chiuso su due lati da pareti in pietra, con tre pilastri in legno frontali.

La copertura è a falda unica con orditura in legno e manto di antichi coppi. L'accesso avviene dalla corte comune lato nord-est.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 41,00 mq.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,87 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 71,99, piano T.

CORPO D: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **appartamento** posto al piano primo e secondo (torretta) del fabbricato di civile abitazione (villino) sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare posizionata al piano primo del fabbricato, con accesso dalla scala esterna e dall'androne principale mediante una scala in legno, si compone di: soggiorno con camino, cucina abitabile, corridoio, cinque camere da letto e tre servizi igienici.

Nella antica torre in pietra, inglobata nel fabbricato, è stata ricavata una ulteriore camera da letto con soffitto a volta a botte, dove è posta una botola con scala a pioli, da cui si accede al piano superiore (2° piano), adibito a studio. Tale ambiente interamente realizzato in pietra sia nelle pareti che nella pavimentazione, è estremamente suggestivo per la vista panoramica che si gode dalle sue quattro finestre, che abbraccia intere valli fino al Monte Peglia.

Sul pianerottolo della scala esterna è situato un antico forno in muratura con legnaia.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa 194,50 mq.

L'unità immobiliare ha diverse altezze interne: il primo blocco posto a sud ha un'altezza utile interna media di circa 3,25 metri, mentre il blocco a nord (camere) ha un'altezza utile interna media di circa 2,17 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (TR) al **foglio 159, particella 35, subalterno 5**, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 318 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 317 mq, rendita € 1.107,80, piano T-1 – 2.

CORPO E: In merito all'area privata comune – CORTE, che consente il passaggio e l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre alle pertinenze comuni che insistono sulla stessa (accessi - piscina),

Tale area è identificata come segue: Beni comuni non censibili (B.C.N.C.) costituiti da: corte di pertinenza del fabbricato identificato al NCEU Fg. 159, p.lla 35, subb. 2-3-4-5, scala esterna di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo, locale tecnico sottoscala posto al piano terra e area antistante l'accesso alla cantina e agli alloggi posti sul lato ovest.

Identificato al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (TR) al **foglio 159, particella 35, subalterno 1**, categoria Bene comune non censibile – Partita speciale A.

Identificato al Catasto Terreni distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al **foglio 159, particella 35**, categoria Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Qualità/classe ENTE URBANO, Superficie 3.130,00 mq.

CORPO 2

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

CORPO A: Piena proprietà di 1/1 di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 4.020.

Identificato al Catasto Terreni N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al **foglio 159, particella 26** – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 4.020 mq, reddito Dominicale € 2,70, reddito Agrario € 1,04;

CORPO B: Piena proprietà di 1/1 di un **terreno pascolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).

Appezamento di terreno di forma allungata regolare, orografia con pendenze scoscese.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 7.070.

Identificato al Catasto Terreni N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 32, – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 7.070 mq, reddito Dominicale € 7,30, reddito Agrario € 2,92;

CORPO C: Piena proprietà di 1/1 di un terreno seminativo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante. Sedime del serbatoio di GPL a servizio del fabbricato di civile abitazione. Tale serbatoio è installato su una platea in c.a. di dimensioni (4,50x3,00 ml.), recintata con muretto e rete metallica di altezza 1,80 ml .

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 17.190.

Identificato al Catasto Terreni N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 41– qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 17.190 mq, reddito Dominicale € 31,07, reddito Agrario € 31,07;

CORPO D: Piena proprietà di 1/1 di un terreno seminativo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante.

Superficie complessiva catastale di Mq. 15.270.

Identificato al Catasto Terreni N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 45 – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 15.270 mq, reddito Dominicale € 27,60, reddito Agrario € 27,60;

CORPO E: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata. Superficie complessiva catastale di Mq. 80,00.

Identificato al Catasto Terreni distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 33 – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito Dominicale € 0,08, reddito Agrario € 0,03;

CORPO F: Piena proprietà di 1/1 di un terreno pascolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata.

Superficie complessiva catastale di Mq. 60,00.

Identificato al Catasto Terreni distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (TR) al foglio 159, particella 34 – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito Dominicale € 0,06, reddito Agrario € 0,02;

CORPO G: Piena proprietà di 1/1 di un **terreno seminativo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante.

Sedime di un manufatto edilizio - campo da tennis pertinenziale al fabbricato oggetto di valutazione. Superficie complessiva catastale di Mq. 3.270.

Identificato al Catasto Terreni distinto al: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (1381) (TR) al **folio 159, particella 43** - qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 3.270 mq, reddito Dominicale € 5,91, reddito Agrario € 5,91.

All'interno della rata di terreno identificata al C.T. Fg. 159, p.lfa 43 (seminativo) è situato un **campo da tennis** con superficie dura di dimensioni regolamentari (18,00 ml.x36,00 ml.), in un'area pianeggiante completamente immersa nel bosco. Raggiungibile dal fabbricato per mezzo di una strada sterrata che percorre i terreni del compendio immobiliare.

Il campo da gioco è stato realizzato sopra una massicciata di inerti (sottofondo drenante) con un doppio strato di conglomerato bituminoso (Bynder), rivestito con un prodotto tipo "Green set" di colore verde e linee di gioco bianche; è perimetrato da un cordolo in cls, con apposta una rete metallica verde di recinzione alta nei lati corti circa 3,00 ml. e nei lati lunghi 1,50 ml.

Sviluppa una superficie complessiva pari a circa 648,00 mq.

Il campo da tennis si presenta in uno stato di generale abbandono e impraticabilità per il gioco.

Viene dichiarata la conformità edilizia e catastale del Corpo 1 (Corpo A-B-C-D)

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità del fabbricato successivamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato rurale e successivo cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra.

Oneri per la pratica €. 3.500,00.

Si dichiara la non conformità catastale del Corpo G (Fg. 159, p.lfa 43), in quanto insiste un manufatto-campo da tennis non censito in mappa. Oneri pratiche catastali Pre.geo e Doc.fa €. 2.500,00, esclusi tributi catastali.

Non sono invece state riscontrate difformità urbanistiche e pertanto è dichiarata la Conformità edilizia.

LOTTO 2 "TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI"

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da **n. 30 beni immobili (rate di terreno agricolo/boschivo)** di varia natura, agricoli e boschivi, ubicati nel Comune di San Venanzo (TR), Voc. Torrione Snc ai fogli 159-162-157, in una zona di particolare pregio paesaggistico e poco antropizzata dell'alta collina umbra, con boschi di alto fusto e ampie distese collinari adibite a pascolo e seminativo, con selvaggina di allevamento come daini, caprioli, mufioni, lepri e cinghiali allo stato brado.

L'intera proprietà risulta essere recintata da rete metallica alta cm 200 con palificazioni per impedire la fuga della selvaggina.

L'accesso principale ai terreni avviene nella parte di proprietà dell'Azienda agraria ubicata nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), dalla Strada Provinciale 373 nella Frazione Doglio, attraverso

so Via Apparita, da un cancello automatico in metallo di tipo carrabile posto in prossimità della sede stradale

Gli immobili ricadono nelle e zone urbanistiche del P.R.G. del Comune San Venanzo "E" Aree Agricole ed "E1" Zone Boscate, sottoposte a Vincolo paesaggistico in quanto ricadono nella "Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale" ai sensi della L.R. n. 4 del 13/01/2000 e all'interno del "Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale" (STINA).

Tutti i terreni ricadono nell' UNITA' DI PAESAGGIO 4CB e da oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco.

I terreni con qualità "seminativo" sono stati trasformati in "prati pascolo", per la peculiarità dell'attività svolta dall'Azienda agraria, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato, pascolabili per gli animali.

FOGLIO 159 (n. 15 rate di terreno)

CORPO 1: Terreno agricolo

Piena proprietà di 1/1 di un terreno seminativo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appez-
zamento di terreno di forma regolare, orografia con semi-pianeggiante con pendenza leggera verso
valle.

Il terreno include al suo interno la p.lia catastale 14.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fab-
bricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 27.440.

Identificato al Catasto Terreni N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159,
particella 31** – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 27.440 mq, reddito Dominicale
€ 49,60, reddito Agrario € 49,60;

CORPO 2: Terreno agricolo

Piena proprietà di 1/1 di un **terreno seminativo-pascolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).
Appezamento di terreno intercluso dalla p.lia catastale 31, di forma triangolare, orografia semi-
pianeggiante con pendenza leggera verso valle.

Superficie complessiva catastale di Mq. 4.890.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159,
particella 14**, Totale Reddito Dominicale € 8,45, Totale Reddito Agrario € 8,13;

divisa in 2 porzioni: – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 4.380 mq, reddito Do-
minicale € 7,92, reddito Agrario € 7,92; – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 510 mq,
reddito Dominicale € 0,53, reddito Agrario € 0,21.

CORPO 3: Terreno agricolo

Piena proprietà di 1/1 di un **terreno seminativo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appez-
zamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi. Superficie complessiva catastale di Mq. 37.170.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 44 – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 27.440 mq, reddito Dominicale € 67,19, reddito Agrario € 67,19.

CORPO 4: Terreno boschivo

Piena proprietà di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 90.640.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 25, – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 90.640 mq, reddito Dominicale € 60,86, reddito Agrario € 23,41;

CORPO 5: Terreno Agricolo

Piena proprietà di 1/1 di un terreno seminativo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 65.725.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 27 – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 65.725 mq, reddito Dominicale € 118,80, reddito Agrario € 118,80

Coerenze: p.lle 42-33-34-29-41-43-10-5-6-7-3-25, Fg. 162 p.lle 79-80.

CORPO 6: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, occupato dalla strada sterrata di collegamento interpodereale. Superficie complessiva catastale di Mq. 5.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 29 – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 5 mq, reddito Dominicale € 0,01, reddito Agrario € 0,01;

Coerenze: p.lle 27-32.

CORPO 7: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo arborato sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante. Superficie complessiva catastale di Mq. 6.090.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 42 – qualità PASCOLO ARBORATO classe 1, superficie catastale 6.090 mq, reddito Dominicale € 7,86, reddito Agrario € 3,77.

Coerenze: p.lle 26-41-27-25

CORPO 8: Terreno Agricolo -boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo-boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato ovest con due fossi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 92.360. Totale Reddito Dominicale € 62,40, Totale Reddito Agrario € 24,38 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 2 – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 341 mq, reddito Dominicale € 0,62, reddito Agrario € 0,62; – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 92.019 mq, reddito Dominicale € 61,78, reddito Agrario € 23,76;

Coerenze: p.lle 3, 5,7, a ovest Fosso del Grebuglione e Fosso di Faena.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 9: Terreno Agricolo -boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo-boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato nord con due fossi.

Superficie complessiva catastale di Mq. 85.000.

Totale Reddito Dominicale € 58,70, Totale Reddito Agrario € 24,17 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 3, – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 1.432 mq, reddito Dominicale € 2,59, reddito Agrario € 2,59; – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 83.568 mq, reddito Dominicale € 56,11, reddito Agrario € 21,58.

Coerenze: p.lle 2, 7, 27, 25, a nord Fosso di Faena e Fosso delle Rotelle.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 10: Terreno Agricolo -boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo-boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma triangolare con interclusa la p.lla 10, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato ovest con un fosso.

Superficie complessiva catastale di Mq. 96.570.

Totale Reddito Dominicale € 56,95, Totale Reddito Agrario € 29,81 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni: distinto al: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 5, – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 8.984 mq, reddito Do-

minicale € 16,24, reddito Agrario € 16,24; – qualità BOSCO CEDUO classe 4, superficie catastale 87.586 mq, reddito Dominicale € 40,71, reddito Agrario € 13,57.

Coerenze: p.lle 3, 5,7, a ovest Fosso delle Cannelle, a sud Fg. 162 p.lla 1, 79.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 11: Terreno Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).

Piccola rata di terreno di forma allungata, orografia semi-pianeggiante, costeggiata su due lati dai sentieri interpoderali. Superficie complessiva catastale di Mq. 6.600.

Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159, particella 6**, – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 6.600 mq, reddito Dominicale 11,93, reddito Agrario € 11,93.

Coerenze: p.lle 2,7,27,5.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 12: Terreno Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).

Ampio appezzamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante, attraversata da un sentiero interpoderale.

Superficie complessiva catastale di Mq. 49.430.

Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159, particella 7** – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 49.430 mq, reddito Dominicale 89,35 Lire 173.005, reddito Agrario € 89,35 Lire 173.005.

Coerenze: p.lle 2,3,27,6, 5.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 13: Terreno Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).

Piccola rata di terreno di forma regolare, con orografia semi-pianeggiante, interclusa nella p.lla 5. Superficie complessiva catastale di Mq. 12.000.

Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159, particella 10**, – qualità PASCOLO CESPUGLIO classe U, superficie catastale 12.000 mq, reddito Dominicale 3,10, reddito Agrario € 0,82. Coerenze: p.lla 5, 27.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario

CORPO 14: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).

Piccola rata di terreno di forma allungata con orografia semi-pianeggiante, interclusa nella p.lla 44 e confinante con la p.lla 12. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.400. Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159, particella 11**,

– qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 1.400 mq, reddito Dominicale 0,94 Lire 1.820, reddito Agrario € 0,36 Lire 700. Coerenze: p.lla 44,12.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 15: Terreno Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma allungata con orografia semi-planeggiante, interclusa nella p.lla 44 e confinante con la p.lla 11. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.910. Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 159, particella 12** – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 1.910 mq, reddito Dominicale 1,97 Lire 3.820, reddito Agrario € 0,79 Lire 1.528. Coerenze: p.lla 44,11.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

FOGLIO 162 (N. 9 RATE DI TERRENO)

CORPO 16: Terreno agricolo-boschivo

Piena proprietà di 1/1 di un terreno seminativo-bosco ceduo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle. Superficie complessiva catastale di Mq. 163.590.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 79**; Totale Reddito Dominicale € 109,84, Totale Reddito Agrario € 42,25, divisa in 2 porzioni: – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 7 mq, reddito Dominicale € 0,01, reddito Agrario € 0,01; – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 163.583 mq, reddito Dominicale € 109,83, reddito Agrario € 42,24. Coerenze: p.lle 1-6-8-81-17-16-18-9, Fg. 159 p.lle 5-27-43-45-44-31.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva .

CORPO 17: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di Mq. 1.610.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 80** – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 1.610 mq, reddito Dominicale € 1,08, reddito Agrario € 0,42. Coerenze: p.lla 79, Fg. 159 p.lle 45-44-31.

CORPO 18: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di Mq. 37.410.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 81**, Totale Reddito Dominicale € 34,83, Totale Reddito Agrario € 9,75 divisa in 3 porzioni: – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 1 mq, reddito Dominicale € 0,01, reddito

Agrario € 0,01; – qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie catastale 36.912 mq, reddito Dominicale € 34,31, reddito Agrario € 9,53; – qualità PASCOLO classe 1, superficie catastale 497 mq, reddito Dominicale € 0,51, reddito Agrario € 0,21;

Coerenze: p.lle79-8-66-82-46-10-11, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva

CORPO 19: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di Mq. 3.090.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 82 – qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie catastale 3.090 mq, reddito Dominicale € 2,87, reddito Agrario € 0,80. Coerenze: p.lla 81, Fg. 159 p.lle 44-31, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva

CORPO 20: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo arborato sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia semi-pianeggiante con pendenza leggera verso valle. Superficie complessiva catastale di Mq. 3.960.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 8, – qualità PASCOLO ARBORATO classe 2, superficie catastale 3.960 mq, reddito Dominicale € 3,48, reddito Agrario € 1,84. Coerenze: p.lla 78-81, p.lle 9-47.

Il terreno ricade in parte nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola e in parte nella zona "E1" - Zona Boschiva.

CORPO 21: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma regolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.270.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 16 – qualità PASCOLO classe 2, superficie catastale 1.270 mq, reddito Dominicale € 0,92, reddito Agrario € 0,39. Coerenze: p.lla 79-17.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva .

CORPO 22: Terreno agricolo -boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo-boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle.

Superficie complessiva catastale di Mq. 19.870.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 17**, Totale Reddito Dominicale € 13,70, Totale Reddito Agrario € 5,49

divisa in 3 porzioni: – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 36.912 mq, reddito Dominicale € 12,17, reddito Agrario € 4,68; – qualità PASCOLO ARBORATO classe 2, superficie catastale 1.747 mq, reddito Dominicale € 1,53, reddito Agrario € 0,81.

Coerenze: p.lle79-8-66-82-46-10-11, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

CORPO 23: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle. Superficie complessiva catastale di Mq. 9.820. Identificato al Catasto Terreni: distinto al: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 6** – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 9.820 mq, reddito Dominicale € 17,75 Lire 34.370, reddito Agrario € 17,75 Lire 34.370. Coerenze: p.lle79, 81, lato nord Fg. 159 p.la 31. Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva

CORPO 24: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma rettangolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle. Superficie complessiva catastale di Mq. 6.780. Identificato al Catasto Terreni: distinto al N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 162, particella 1** – qualità BOSCO CEDUO classe 3, superficie catastale 6.780 mq, reddito Dominicale € 4,55 Lire 8.814, reddito Agrario € 1,75 Lire 3.390. Coerenze: p.lle79, lato nord-est Fg. 159 p.la 5, lato ovest Fosso di Gravuglione. Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva.

FOGLIO 157 (N. 6 RATE DI TERRENO)

CORPO 25: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo arborato sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma allungata e sottile, orografia con pendenza scoscesa. Superficie complessiva catastale di Mq. 370.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 157, particella 97** – qualità PASCOLO ARBORATO classe 2, superficie catastale 370 mq, reddito Dominicale € 0,32, reddito Agrario € 0,17. Coerenze: p.lle 100-71-136.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva

CORPO 26: Terreno agricolo

Piena proprietà di 1/1 di un terreno pascolo arborato sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezamento di terreno di forma allungata e sottile, orografia con pendenza scoscesa. Superficie complessiva catastale di Mq. 540.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 157, particella 98** – qualità PASCOLO ARBORATO classe 2, superficie catastale 540 mq, reddito Dominicale € 0,47, reddito Agrario € 0,25. Coerenze: p.lle 100-101-136.

Coerenze: p.lle 100-71-136. Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva.

CORPO 27: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno seminativo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa. Superficie complessiva catastale di Mq. 455.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 157, particella 99** – qualità SEMINATIVO classe 4, superficie catastale 455 mq, reddito Dominicale € 0,42, reddito Agrario € 0,42; Coerenze: p.lle 136-103, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG). Coerenze: p.lle 136-103, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG). Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - Area agricola di interesse secondario.

CORPO 28: Terreno agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo cespugliato sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma allungata e irregolare, che costeggia il Fosso delle Rotelle, orografia semi-pianeggiante.

Superficie complessiva catastale di Mq. 10.460.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 157, particella 100** – qualità PASCOLO CESPUGLIATO classe U, superficie catastale 540 mq, reddito Dominicale € 2,70, reddito Agrario € 0,57; Coerenze: p.lle 97-100-98, Fosso delle Rotelle, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Coerenze: p.lle 97-100-98, Fosso delle Rotelle, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG). Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva.

CORPO 29: Terreno boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa. Superficie complessiva catastale di Mq. 600.

Identificato al Catasto Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al **foglio 157, particella 103** – qualità BOSCO CEDUO classe 2, superficie catastale 600 mq, reddito Dominicale € 0,56, reddito Agrario € 0,15. Coerenze: p.lle 99-134-104-164, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG). Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva.

CORPO 30: Terreno agricolo-boschivo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pascolo-boschivo sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma allungata, che costeggia il Fosso delle Rotelle, orografia con pendenza scoscesa. Superficie complessiva catastale di Mq. 9.810. Identificato al Cata-

sfo Terreni: N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (1381) (TR) al foglio 157, particella 71. Totale Reddito Dominicale € 4,70, Totale Reddito Agrario € 1,58, divisa in 2 porzioni: – qualità BOSCO CEDUO classe 4, superficie catastale 9.564 mq, reddito Dominicale € 4,45, reddito Agrario € 1,48; – qualità PASCALO classe 1, superficie catastale 246 mq, reddito Dominicale € 0,25, reddito Agrario € 0,10. Coerenze: p.lle 66-69-100, Fosso delle Rotelle. Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - Zona Boschiva.

I beni immobili costituenti il Lotto 2 risultano essere conformi alla documentazione catastale – Map-pali in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Terreni. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. L'immobile non risulta abitato da tempo seppure conserva mobili e suppellettili della proprietà anche di pregio.

LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE [HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT](http://venditepubbliche.giustizia.it).

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: euro 291.750,00 - RILANCIO MINIMO: euro 3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 : EURO 166. 500,00 - RILANCIO MINIMO: euro 2.500,00

DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE ANALOGICHE E DI QUELLE CRIPTATE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA: 7 Febbraio 2024 ore 9,00 presso la Sala d'Asta di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L c/o Hotel Valentino Via Plinio Il Giovane n.5 (Terni); le offerte saranno aperte ed esaminate congiuntamente.

TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE: entro le ore 11,00 del giorno prima la celebrazione dell'asta (06/02/2024), presso lo Studio Legale del Custode, sito in Terni in Via del Cassero n. 5, previo appuntamento al numero di cellulare 329/4314696)

L'IMMOBILE SARÀ POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 570 E SS. C.P.C. ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

2) Il prezzo base d'asta è di euro 291.750,00 (euro duecentonovantunomilasettecentocinquanta/00) per il lotto n. 1 ed euro 166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/00) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015,

L'OFFERTA DI ACQUISTO POTRÀ ESSERE PRESENTATA:

A) IN FORMA ANALOGICA : in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 11,00 del **06/02/2024** presso lo studio del Custode Delegato alla vendita avv. **Alessandra Montagna** sito in Terni, Via del Cassero n. 5, dal lunedì ai venerdì dalle ore 9:00 alle 12:00 previo appuntamento. All'esterno della busta chiusa verranno annotati: l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a: "Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 95/2020", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito <https://www.gobidreal.it>.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE: entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte di acquisto devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente.

Si invita, PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://www.gobidreal.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://astegiudiziarie.it> (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Nell'ipotesi in cui l'offerta venga presentata con MODALITÀ TELEMATICHE, ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento R.G. n. 95/2020, **IBAN: IT 91H0707514403000000737184** (Banca Centro - Credito Cooperativo Tosca) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"Versamento cauzione Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 95/2020.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento

dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) l'offerta d'acquisto è **irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta **non sarà considerata efficace:**
 - A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
 - B) se non è indicato il prezzo offerto;
 - C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
 - D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.** che vi provvederà a mezzo del suo portale.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI: L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nella propria offerta e, comunque, non oltre il termine di **giorni 120** dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: **"Tribunale di Terni - PROC. ESEC. R.G. N. 95/2020"** oppure **tramite bonifico bancario**; con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Arch. Francesca Bartolucci, 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. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura delle procedure le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;
- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato avv. Alessandra Montagna, presso il Tribunale di Terni;
- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad €. 388.730,00 per il lotto n. 1 e €. 222.200,00 per il lotto N. 2 ;
- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia €. 218.812,50 lotto 1 e €. 124.875,00 lotto 2;

- il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile, che verrà immediatamente attivato;

- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Francesca Bartolucci, 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Publicazione sul portale www.Legalmente.net e su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indica nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'invio a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center **800630663**. Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode Avv. Alessandra Montagna (Cell. 329/4314696) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981).

SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILI.

Terni, 17 Ottobre 2023

Il custode delegato Avv. Alessandra Montagna

