

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI**AVVISO DI VENDITA****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.L.G. 3/2023****Giudice Delegato: Dott.ssa FRANCESCA GROTTERIA****Curatore: Avv. Monia Caiello****Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa Rag. Claudia Di Giulio**

Il Professionista delegato alla vendita, Dott.ssa Rag. Claudia Di Giulio,

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 21 febbraio 2025 dal Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Grotteria, con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare e la delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;
- rilevato che nel Supplemento al Programma di liquidazione approvato in data 21 febbraio 2025 è previsto che la vendita dei beni immobili venga effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili ai sensi dell'art. 216 CCII;
- vista la certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. dal Notaio Alberta Canape, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
- esaminata la relazione di stima dei beni immobili dell'Arch. Moreno Polleggioni del 16 maggio 2024 e il Supplemento peritale del 9 dicembre 2024, per adeguamento della perizia depositata precedentemente a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. n. 380/2001, dalla L. n. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, che ha in parte rettificato il precedente Elaborato, fissando un prezzo-base pari ad € 944.000,00, oltre oneri fiscali;
- vista la relazione di stima del perito Sandro Gabriele, con riferimento ai beni mobili ancora presenti presso il complesso immobiliare, in quanto non aggiudicati a seguito di cinque esperimenti di vendita e tenuto conto che gli stessi, individuati con gli identificativi dal n. 1 al n. 22, n. 74, n. 77 e n. 78 di cui alla perizia di stima, possono essere venduti unitamente agli immobili ad un prezzo-base ribassato del 58% rispetto al loro valore di stima, arrotondato in € 800,00 oltre oneri fiscali;
- visto l'art. 216 CCII, nonché gli artt. 490, 567 e 591 bis c.p.c.

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter c.p.c. (decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32), dei seguenti immobili:

LOTTO N. 2

A) Piena proprietà di un **complesso immobiliare** a destinazione turistico-ricettiva per l'esercizio dell'attività extralberghiera di country -house con ristorante, in Comune di Baschi Vocabolo 1 Podere Monache, Loc. Pian degli Schiavi n.89, con accesso dal lato sinistro della Strada Statale 448 "Baschi-Todi", in prossimità del Km3+300, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio 44 particella 36 sub. 1 categoria D/2, piani sottostrada 2, sottostrada 1, terra e primo, rendita € 24.614,00 formato **da tre fabbricati distinti**, così descritti di seguito:

- un edificio (**EDIFICIO A**) a destinazione turistico-ricettiva, la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 17.08.1942, formato da quattro corpi di fabbrica risalenti ad epoche diverse, della superficie utile complessiva di circa 1.301,10 mq, composto da reception, sale ristorante, cucina e locali di servizio al piano terra, oltre ad una terrazza/balcone, un portico, due scale esterne, una piccola corte e una rampa di accesso; cinque camere da letto, spazi collettivi e locali di servizio al primo piano, con accesso sia dall'interno sia dall'esterno oltre ad una terrazza; cucina con adiacente magazzino, locali tecnici e di servizio al piano seminterrato, con accesso plurimo dall'esterno; locale tecnico a servizio della piscina al piano interrato anch'esso con accesso dall'esterno;

- un edificio (**EDIFICIO B**) a destinazione turistico-ricettiva, la cui costruzione è iniziata nel 1991, formato da due corpi di fabbrica coevi, della superficie utile complessiva di circa 720,10 mq, distribuito su due livelli fuori terra (terra e primo) la cui distribuzione interna prevede: quattro camere da letto, ciascuna con bagno interno, con accesso diretto dall'esterno, ingresso/ufficio, palestra con annessi servizi igienici e docce, vari ambienti di servizio, locali di servizio, locali tecnici e un'intercapedine al piano terra, oltre a due scale esterne, una rampa e una corte; quattro camere da letto, ciascuna con bagno interno, con accesso dall'esterno al piano primo con un locale tecnico esterno, oltre una terrazza e due scale esterne;

- un edificio (**EDIFICIO C**) a destinazione turistico ricettiva su due livelli fuori terra, la cui costruzione è iniziata nel 1991, della superficie utile complessiva di circa mq 155,30, composto da tre camere da letto, ognuna con bagno interno, al piano terra, al quale si accede dall'esterno, tre camere da letto al primo piano al quale si accede dall'esterno oltre una scala esterna.

Il complesso comprende anche una **piscina esterna** delle dimensioni di m (11,40x19,95) e un campo da gioco polivalente all'aperto delle dimensioni di massimo ingombro di m (21,15x40,20), nonché una cabina elettrica, collocata in prossimità del confine della corte con la particella 121 e con il sedime del vecchio tracciato della strada statale n. 448, delle dimensioni in pianta di m (2,80x7,50).

A margine della piscina e in prossimità del confine nord-ovest sono stati riscontrati un container prefabbricato adibito a toilette delle dimensioni in pianta di m (2,40X2,40), verosimilmente appoggiato al suolo, e una trincea sostenuta da pareti in blocchetti di cemento di m 6,75X4,84, quasi integralmente ricoperta dalla vegetazione, entrambi non autorizzati e per i quali si dovrà procedere alla rimozione.

L'asporto del container, qualora ancora presente al momento dell'aggiudicazione, non sarà a carico dell'aggiudicatario.

B) Piena proprietà di **terreni** distinti al Catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio 44 particella 36 (ente urbano) e particelle 43, 57, 74, 89, 90, 94, costituenti area di pertinenza esclusiva del complesso immobiliare di cui al punto A), indicativamente, della superficie di circa 26.330,00 mq., dei quali la maggior parte in zona omogenea DT5 del P.R.G. operativo vigente, con destinazione turistico - ricettiva extra alberghiera, mentre 2.420 mq circa sono in zona agricola E2 dell'ambito territoriale rurale.

La vendita del compendio immobiliare comprende anche i **BENI MOBILI** di cui alla relazione di stima del perito Sandro Gabriele, individuati con gli identificativi dal n. 1 al n. 22, n. 74, n. 77, n. 78 e più precisamente **arredi e accessori** di 19 camere da letto, appliques, attrezzatura camino e tende con struttura metallica della sala ristorante grande.

Tutto il compendio in vendita si trova all'interno del Perimetro di delimitazione del Parco Fluviale 2 del Tevere, ricompreso in area S.I.C. (siti di interesse comunitario) e in zona a protezione speciale, sottoposto al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

Sui beni grava un vincolo di destinazione trascritto a Terni in data 16.04.1993 ai nn. 3184/2401, in virtù di un finanziamento che era stato ammesso al beneficio del contributo previsto dalla Legge Regionale 16.05.1988 n.15; tale vincolo, tuttavia, è solo formalmente esistente, essendo stato totalmente estinto il finanziamento e le iscrizioni ipotecarie sono state oggetto di annotazione di cancellazione totale in data 4.12.1997 al n. 1392 di formalità e in data 4.12.1997 al 1391 di formalità.

Per una puntuale e precisa descrizione di tutti gli immobili, con riferimento, altresì, alle numerose difformità urbanistico-edilizie- e catastali, alle irregolarità e criticità varie riscontrate dall'Esperto, nonché riguardo alle modalità di determinazione del prezzo, si rimanda alla perizia di stima del 16.05.2024 e al Supplemento di perizia del 9.12.2024 che ha integrato e modificato in parte il contenuto

dell'Elaborato principale, entrambi redatti dall'Arch. Moreno Polleggioni, con studio in Orvieto TR 05018, Via Monte Peglia, 36- Tel. 3335486564; e-mail: moreno.polleggioni@gmail.com; PEC: m.polleggioni@pec.it.

Si fa presente che i fabbricati hanno subito numerosi danneggiamenti e furti, tra cui asporto di canali, discendenti e altre parti in rame degli Edifici, di tubazioni in rame degli impianti di condizionamento, di tubi per acqua calda, oltre il danneggiamento di alcune porte degli Edifici.

I canali e discendenti dell'Edificio c) verranno tuttavia ripristinati dalla procedura.

*

Sulla conformità urbanistica ed edilizia, agibilità

Il Perito, nel supplemento di perizia immobiliare del 9.12.2024, ha rilevato che dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrati con i rilievi, con gli elaborati progettuali assentiti dai titoli edilizi elencati al § 10.2 della perizia del 16.5.2024, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è stato accertato che l'edificio "A", l'edificio "B", l'edificio "C" sono affetti da difformità edilizie. Tutti e tre gli edifici non sono pertanto conformi al loro stato legittimo così come definito al § 4.1 della perizia del 16.5.2024. Anche la piscina, al pari degli edifici "A", "B" e "C", in quanto parte integrante della struttura ricettiva, deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015. Il campo da gioco polivalente è difforme da quanto autorizzato perché la sua larghezza massima, che misura 21,15 m, risulta maggiore di quella assentita [di 20,00 m] del 5,8% circa. La trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno, realizzata in assenza del titolo e dell'autorizzazione paesaggistica prescritti, non è sanabile in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'abuso, che vietavano l'esecuzione di interventi di nuova costruzione, quale quello in specie, ad una distanza inferiore a cento metri dal lago, e deve quindi essere rimossa ripristinando lo stato dei luoghi.

Sono stati stimati costi per le demolizioni delle opere abusive non sanabili, per le rimozioni, per le sanzioni amministrative, per le spese tecniche e gli oneri concessori per le sanatorie edilizie e sanatorie strutturali per gli adeguamenti alle vigenti normative ecc.

Tali costi sono stati detratti al valore ordinario dei beni per un importo complessivo per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale pari ad € 333.100,00.

Il Perito ha indicato che l'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i difetti di quanto posto in vendita, ex articolo 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile, e per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, è contenuto nell'abbattimento forfetario fissato dal quesito peritale nella percentuale del 15% del valore dei fabbricati e del 10% del valore dei terreni.

Attestazione della destinazione urbanistica dei terreni.

In riferimento all'area di pertinenza esclusiva, dell'estensione catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq dei 26.330,00 mq circa liberi dalle costruzioni e dai manufatti, 3.200,00 mq sono ricoperti da graniglia perché adibiti a strade o parcheggi, mentre i restanti 23.130,00 mq circa sono inerbiti o ricoperti da vegetazione arbustiva e arborea, in parte di natura spontanea, come riportato nella Perizia del 16.5.2024 al § 11 la destinazione d'uso prevalente è quella turistico – ricettiva alberghiera, mentre risultano compatibili quella extra alberghiera e quella commerciale legata al turismo, seppure, quest'ultima, nella misura massima del 10% della volumetria ammessa per l'intera macroarea, e nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.S..

Le porzioni non incluse nella macroarea urbana ricadono in zona agricola "E2" dell'Ambito territoriale rurale [denominata "EC" nelle N.T.A. del P.R.G.S.], disciplinata dall'articolo 83.2 del Piano Regolatore Generale Strutturale, nella quale l'attività edilizia è normata dall'articolo 90 della L.R. 2015 n°1/ Tutti i terreni, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, sono ricompresi nella Zona di Protezione Speciale [Z.P.S., art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.S.], tra i Siti di Interesse Comunitario [S.I.C., art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.S.] ed all'interno del perimetro del Parco fluviale del Tevere, e sono soggetti al vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 [aree tutelate per legge contermini ai laghi entro la fascia di 300 metri].

In riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e al Certificato di Destinazione

Urbanistica:

nella perizia del 16.5.2024 § 4.1 non risulta che il complesso sia dotato degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.), il rilascio delle stesse pertanto sarà posto a carico della procedura di liquidazione giudiziale così come i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni.

Sullo stato degli immobili: Il lotto posto in vendita è libero e non risulta costituito alcun condominio o super condominio

PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA E AL SUPPLEMENTO, ENTRAMBE PUBBLICATE CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRITTE.

Condizioni e modalità della vendita

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avrà inizio in data 15/10/2025

alle ore 14:15, avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

al:

- **PREZZO BASE di € 708.600,00 (sette cento otto mila sei cento/00 euro) oltre oneri fiscali**

- **PREZZO minimo per la validità dell'offerta € 531.450,00** (ossia non inferiore al 75% del prezzo base)

In caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: **Rilancio minimo € 5.000,00.**

Cauzione **pari al 10% del prezzo offerto.**

Il termine per la presentazione delle offerte telematiche è stabilito nelle **ore 12:00 del giorno 14/10/2025**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro 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/>. Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari ad € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago PA-utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

La vendita si svolgerà secondo le modalità di presentazione dell'offerta telematica previste **NELL'ORDINANZA DI VENDITA DEL 21.02.2025 CHE SI INTENDE QUI INTERAMENTE RITRASCRTTA ANCHE IN RIFERIMENTO ALLE NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

In relazione alle offerte telematiche si invita l'offerente:

- ad accertarsi che **entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna** da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia
- ad **eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;**

La cauzione dovrà essere versata con **la causale contenente i seguenti dati:** indicazione del Tribunale ovvero **Tribunale di Terni**, numero di ruolo della procedura ovvero **R.L.G. 3/2023**, data in cui si terrà l'esperimento di vendita ovvero **15/10/2025**, numero eventuale del lotto ovvero **LOTTO 2**, dicitura **"cauzione"**.

Si indica l'**IBAN** del conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al

IT44 U070 7525 7010 0000 0735 599

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta **non sarà considerata efficace:** se perviene oltre il termine indicato nell'avviso; se non è indicato il prezzo offerto; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto.

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 si colleghi il giorno fissato per la vendita.

Si informa che il Giudice Delegato ha nominato gestore della vendita telematica la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.astetelamatiche.it

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

- 1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;
 - il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato; il pagamento del saldo prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione; si rende noto che la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 213/07 dovrà avvenire entro

90 giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 90 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione; si rende noto che **la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo e redatta in conformità al modulo allegato all'ordinanza di delega del 21.02.2025 alla quale si rimanda;**

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà restituita all'aggiudicatario dal Curatore (dal Professionista delegato).

2) **Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e le spese** come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati mediante bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;

3) **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 a mezzo di bonifico bancario (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c. per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura);

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice delegato, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

4) **In caso di mancato versamento del saldo prezzo,** comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; Inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni:

La cessione dei fabbricati strumentali da un soggetto passivo iva diverso dall'impresa che ne ha eseguito la costruzione o la ristrutturazione [ovvero da parte dell'impresa costruttrice o che ne ha eseguito la ristrutturazione, ma successivamente ai cinque anni dall'ultimazione dei lavori] è soggetta ad iva soltanto dietro espressa opzione del cedente nell'atto di trasferimento.

In mancanza di opzione la cessione è esente da iva ed è soggetta: all'imposta di bollo, all'imposta di registro, alla tassa ipotecaria, alla tassa catastale ed a quella d'archivio in misura fissa, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura variabile applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali.

La vendita dei terreni agricoli, o non edificabili, ove questi non fossero riconosciuti quali pertinenze dei fabbricati strumentali, e non rientrassero nel regime fiscale di questi ultimi, sconta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali, oltre all'imposta di bollo in misura fissa.

La vendita dei beni mobili sconta l'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) pertanto il valore indicato è al netto dell'IVA.

Si rende noto che

- le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato nella procedura di Liquidazione Giudiziale Arch. Moreno Polleggioni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per l'evizione e le 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le 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;
- con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, si rinvia integralmente, per relationem, a quanto riportato nell'elaborato redatto dall'Arch. Moreno Polleggioni in data 16 maggio 2024 e nel relativo supplemento peritale del 9 dicembre 2024, da intendersi qui come integralmente richiamati e trascritti.
- in caso di insufficienza o incompletezza delle suddette informazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 o di cui all'art. 40, secondo comma, della legge n. 47/1985, si avverte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., che potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni in materia di sanatoria edilizia di cui all'art. 46, comma 5, del citato D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

– in particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della predetta disposizione, ferma la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento sia alla data di realizzazione che a quella della domanda.

- è a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile. Sono a carico dell'acquirente eventuali spese relative al ritiro, carico trasporto di beni mobili.

Si rimanda per ogni ulteriore informazione al portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nel sito www.astegiudiziarie.it e nel sito del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it nei quali potranno essere consultate, la certificazione notarile, l'ordinanza di vendita e le perizie di stima, dei beni immobili e dei beni mobili, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili.

Ai sensi **dell'art. 560 comma 5° c.p.c.**, eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Maggiori informazioni sull'immobile sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, contattando il professionista delegato, Dr.ssa Rag. Claudia Di Giulio, con Studio in Terni, Via della Biblioteca, 10, Cell. 328.9549390 (orario ufficio, evitando WhatsApp), email claudiadigiulioit@gmail.com oppure al numero 0586/20141, centralino di Aste Giudiziarie Inlinea Spa (il gestore nominato per la vendita) dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 oppure al numero 0744/398671 di Aste Giudiziarie Inlinea Spa presso il Tribunale di Terni dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Per richiedere assistenza nella compilazione delle offerte telematiche si indica la mail staff.terni@astegiudiziarie.it.

Terni, 27 giugno 2025

Il Professionista delegato alla vendita

Claudia Di Giulio