

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato
nella procedura esecutiva promossa da: Piccioni Michele e Bini Roberta

visto il provvedimento di nomina a custode del compendio pignorato, del Dr. Marcelli Sergio (con studio in Terni via Mancini n.14 - Tel. 0744 422662 - Fax 0744 406620 - mail: marcellistudio@tin.it) emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 04 luglio 2013, nella procedura esecutiva n. 29/2012, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 24.03.2017 del G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;
ritenuto necessario, da parte del Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt.591/bis e 569 c.p.c., con il presente atto

AVVISA

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

LOTTO 2: diritto di piena proprietà su:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato plurifamiliare composta da 12 appartamenti con destinazione d'uso residenziale ed annessa corte sito in Montecastrilli (TR) in vocabolo Casanova e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 77 particella 365 sub 5. Il fabbricato è composto da un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La porzione di fabbricato in vendita è costituita da dodici appartamenti così suddivisi: - quattro appartamenti su due piani composti da garage e bagno al piano interrato ed al piano terra un soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un portico; - otto appartamenti posti al piano primo composti da un soggiorno cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo. Tali immobili al piano primo sono raggiungibili attraverso un ballatoio con accesso da due scale esterne collocate sulle testate del fabbricato. Il fabbricato presenta le seguenti opere da completare: sulla corte esterna, i rinterri, le recinzioni, completamento allacci alle reti tecnologiche, impianti; al piano interrato, la piano terra ed al piano primo, mancano le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature, gli infissi, gli impianti ed il risanamento da infiltrazioni. La porzione di fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 1430 oltre ad una corte esclusiva di circa mq. 730, per una superficie complessiva di circa mq. 2102,18. L'immobile risulta libero. Sono presenti difformità urbanistico edilizie sanabili i cui oneri sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del prezzo base d'asta. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 200.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00; prezzo minimo € 150.000,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

LOTTO 6: diritto di piena proprietà su:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte esclusiva sito a Montecastrilli (TR) in vocabolo Casanova, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 77 particella 79 sub 15. L'immobile è costituito da un piano terra composto da un soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, due ripostigli, due disimpegni, due terrazzi e due corti esclusive di cui una pavimentata; e da un piano seminterrato composto da una cantina, un magazzino, un bagno, un disimpegno ed una corte esterna pavimentata. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 224 oltre a tre corti esclusive per complessivi circa mq.171. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada di accesso al piano seminterrato, distinta al catasto fabbricati al foglio 77 particella 79 sub 13 (bene comune non censibile a tutti i sub del mappale 79 ed al mappale 110 sub 1) e la corte di accesso al piano terra distinta al catasto fabbricati al foglio 77 particella 79 sub 8 (bene comune non censibile ai sub 11 e 15 del mappale 79). Sono presenti difformità urbanistico edilizie sanabili i cui oneri sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del prezzo base d'asta. Superficie complessiva di circa mq. 397,96. L'immobile è libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: 60.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00. Prezzo minimo € 45.000,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche una 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, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un facsimile del modulo di offerta è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

Data dell'esame delle offerte: **20 settembre 2017 ore 10,00**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,45.

Luogo di esame delle offerte: uffici dello Studio Commerciale Dottor Sergio Marcelli, Custode Giudiziario e Professionista Delegato, studio ubicato in Terni via Mancini n.14.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Alessandro Guarino datata 07.11.2013, 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, consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Si rappresenta che il prezzo di perizia del predetto immobile è il seguente:

- Lotto n.2 € 1.130.488,32;
- Lotto n.6 € 203.484,76.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si precisa che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rappresenta che dalla perizia in atti, emergono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente come descritti di seguito.

Lotto n.2: convenzione edilizia a favore del Comune di Montecastrilli contro Dream Residence sas, pratica segretario comunale del Comune di Montecastrilli in data 14.10.2005 al n. rep. 4723 iscritto/trascritto alla

Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 14.11.2005 al n. 8232 R.P. – 14068 R.G.

Lotto n.6: convenzione edilizia a favore del Comune di Montecastrilli contro Dream Residence sas, pratica segretario comunale del Comune di Montecastrilli in data 10.12.1997 al n. rep. 4358 iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 09.01.1998 al n. 99 R.P. – 122 R.G.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art.36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Si precisa 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 presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Si precisa che per gli immobili oggetto della vendita il CTU ha evidenziato difformità urbanistico edilizie e catastali per la cui descrizione e consistenza si rinvia a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima depositata in atti, rilevando che degli oneri di regolarizzazione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta del compendio.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

lotto n.2: permesso di costruire n. 959/2005 e successive varianti rilasciato in data 21/11/2005; permesso di costruire n.1027/2006 rilasciato in data 05/04/2006.

Lotto n.6: lotto n.6: concessione edilizia n.503/1987, rilascio 21.08.1987; concessione edilizia in sanatoria 260/1992, rilascio 27.03.1992; concessione edilizia 57/2002 rilascio 14.05.2002; concessione edilizia 868/1994, rilascio 09.11.2004; proroga di 12 mesi per ultimazione lavori, prot. 6263 del 03.11.1997.

Sono state accertate difformità catastali ed urbanistico edilizie sanabili per la cui descrizione e specificazione si rimanda alla relazione di stima effettuata dall'esperto in atti della procedura e dei cui oneri di regolarizzazione si è tenuto conto per la determinazione del prezzo base d'asta.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L.47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del T.U. e di cui all'art.40, comma 6°, L.47/1985.

Si precisa 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 Custode); si precisa che se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; si precisa che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario; si precisa che l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteaanunci.it.

E' possibile, altresì, richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché richiedere l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia chiamando il numero verde di call center 800630663.

Terni, 12 aprile 2017

Il Custode del Compendio pignorato
E Professionista Delegato alle vendite
Dot. Sergio Marcelli

