



## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Roberto Raminelli (tel. 0744/403728, fax 0744/401377, mail [studio.raminelli@gmail.com](mailto:studio.raminelli@gmail.com)), Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare n. 171/2005 R.G.E.,

#### VISTO

- il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni del 03/05/2007 emesso nella procedura esecutiva N. 171/2005;
- l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 31/01/2017 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.

#### AVVISA

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

#### LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su:

Fabbricato con corte di pertinenza sito in Amelia (TR), via del Villaggio n. 1/a, costituito da:

- a) Abitazione posta al piano terra, distinta al NCEU del Comune di Amelia (TR) col foglio 70, particella 497 sub 3, categoria catastale A/7, classe 3, vani 4,5, rendita catastale € 406,71;
- b) Abitazione posta al piano terra, primo e secondo, distinta al NCEU del Comune di Amelia (TR) col foglio 70, particella 497 sub 4, categoria catastale A/7, classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 858,61;
- c) Garage, posto al piano terra, distinto al NCEU del Comune di Amelia (TR) col foglio 70, particella 497 sub 1, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza catastale mq 21,00, rendita catastale €

52,06.

d) Corte di pertinenza distinta al NCT del Comune di Amelia (TR) col foglio 70, particella 497 alla partita speciale l' "Aree di Enti Urbani e promiscui" della superficie catastale di circa mq. 660 tra area coperta e scoperta.

- L'abitazione di cui al punto a) si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, un bagno ed un ripostiglio per una superficie utile di circa mq. 98,48.

- L'abitazione di cui al punto b) si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra vi è l'ingresso con la scala interna per accedere ai piani sovrastanti. Nel vano ingresso vi è una porta interna che collega l'unità immobiliare con l'altra distinta al punto a).

Dalla scala interna si accede al piano primo in cui vi sono il soggiorno, la cucina, due disimpegni, tre camere ed un bagno, per una superficie utile di circa mq. 139,23. Allo stesso piano ci sono tre balconi della superficie complessiva utile di circa mq. 50,10.

Al piano mansarda l'abitazione è composta da un disimpegno, un bagno, una camera e due ripostigli per una superficie utile di circa mq. 95,53.

- L'unità immobiliare di cui al punto c) identificata catastalmente come garage è costituito da un vano adibito a studio dal quale si accede attraverso una porta interna all'abitazione di cui al punto a).

- La corte di cui al punto d) è un'area di esclusiva pertinenza del fabbricato; è recintata e vi si accede da un cancello automatico carrabile; è pavimentata per la maggior parte con cubetti di porfido e lastre di marmo.

A servizio delle unità immobiliari vi è una centrale termica, della superficie utile di circa mq 6,23, accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dall'interno del ripostiglio dell'unità immobiliare identificata al punto a).

Il fabbricato è provvisto degli impianti elettrico, idrosanitario, citofonico, telefonico e di riscaldamento.

**N.B.:**

- L'accesso all'immobile dalla via pubblica avviene attraverso una strada privata posta sulle particelle n. 495, n. 395, n. 567 (ex 496/p) e n. 570 (ex 496/p); la particella n. 570 non risulta pignorata;
- Sull'intero fabbricato sono presenti lesioni sia sulle murature che sui pavimenti, dovute probabilmente ad un cedimento delle fondazioni;
- Su alcune pareti vi sono macchie di umidità dovute alla risalita di acqua dalle fondazioni.

- Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi. E' possibile presentare Istanza di Sanatoria Edilizia; le spese per la sanatoria sono pari circa ad € 9.700,00 alle quali vanno aggiunte le spese tecniche, i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc. che si possono quantificare in circa € 5.000,00. L'importo definitivo degli oneri concessori sarà determinato dal Comune al momento dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria.
- Delle spese per i lavori di ripristino e per la sanatoria edilizia e le relative spese tecniche si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.
- Si precisa che la particella 570 del foglio 70, ubicata all'interno della recinzione dell'abitazione, non risulta pignorata, pertanto non è oggetto di vendita.

L'operazione di vendita non è soggetta ad I.V.A.

**Prezzo base:** € 151.875,00 - **Rilancio minimo:** € 2.500,00.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, cioè ad € 113.906,25.

**Data deliberazione sulle offerte:** 22 febbraio 2018 ore 09:30.

**Luogo di deliberazione delle offerte:** ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Roberto Raminelli sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13.

**Termine e luogo di presentazione delle offerte:** entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso l'ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Roberto Raminelli sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, ai seguenti orari: dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00 di tutti i giorni con esclusione del venerdì pomeriggio, del sabato e della domenica nonché di prefestivi e festivi nonché, nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dalle ore 9:30 fino al termine ultimo delle ore 11:00, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio. Per questi motivi si invitano gli eventuali interessati a contattare preventivamente lo studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato.

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

Perizia di stima, ordinanza di vendita ed avviso di vendita sono inoltre consultabili sui siti [www.tribunale.terni.com](http://www.tribunale.terni.com) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla «Disciplina della vendita senza incanto e con incanto» allegata all'ordinanza di

vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato (Tel. 0744 403728), la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e chiamando il numero verde 800 630 663, richiedendo anche copia della perizia a mezzo mail e fax.

**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'Esecuzione 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

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

Terni, li 10/10/2017

Il Custode del Compendio pignorato  
e Professionista Delegato alle vendite  
  
dott. Roberto Raminelli