Avv. Mauro Vergine
Via Roma N. 149
05100 - TERNI

ORIGINALE

N. **186/2015** Reg. Es. Imm.

Cartella 149

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato nella procedura esecutiva proposta da: **FBS S.p.A., mandataria della Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni, quest'ultima quale procuratrice speciale della Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.**

visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato, Avv. Mauro Vergine (con Studio in Via Roma n. 149 - Terni - Tel. 0744/402240 - Fax 0744/428100) del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni del **14.01.2016** emesso nella procedura esecutiva N. **186/2015**, promossa da FBS S.p.A., ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
viste le ordinanze di vendita e delega delle operazioni di vendita del **24.6.2016** e del **07.01.2018** del G.E. emesse 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 nella data e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:
LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di locale commerciale–negozio sito in Terni, Viale Luigi Campofregoso posto al piano terra.
Il locale si dispone su due livelli: il piano terra suddiviso in tre ambienti oltre il bagno di servizio e il piano interrato raggiungibile attraverso una ripida scala interna dove si trova il sotto negozio, che alla data del sopralluogo risulta essere allo stato grezzo.
Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **118,86 mq** ed ha un'altezza interna di circa 3,40 metri (piano terra) e 3,15 (sotto negozio).
Identificato al catasto fabbricati: NCEU del Comune di Terni al foglio 119, particella 2, sub. 9, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 81 mq, Superficie Catastale 113 mq, rendita € 2.392,85.
Gli immobili sono locati con contratto opponibile alla procedura valido fino al 01.05.2022.
Prezzo base per la vendita senza incanto:
Lotto unico: prezzo base d'asta € 40.921,88 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta € 30.691,41 (75% del prezzo base d'asta); ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 1.500,00**.
Nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari 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 e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome e cognome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato 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 fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it) e deve contenere una marca da bollo da € 16,00 e due da € 2,00 ciascuna.
Data dell'esame delle offerte: **17 Ottobre 2018 ore 9:30**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30;

Luogo di esame delle offerte: uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni ubicato a Terni in Corso del Popolo n. 40, piano secondo, stanza n. 210;
I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Francesca Bartolucci datata **08.4.2016**, 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.
La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle Ordinanze di delega alla vendita del **24.6.2016** e del **07.01.2018** emesse dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabili sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannúnci.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.
Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari ad **€ 115.844,44.**
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 rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.
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 forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE – La costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è anteriore al 01/09/1967, mentre dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Terni è stato possibile rintracciare solamente i seguenti titoli abilitativi ed elaborati grafici allegati alla perizia. Nessun riscontro per quanto riguarda il titolo abilitativo per l'intervento di divisione e frazionamento degli ambienti posti al piano terra (2004-2005) e il Certificato di Agibilità.
- **Denuncia Inizio Attività – DIA del 26/03/1999 prot. 17866** con elaborati grafici allegati (planimetria Esistente – planimetria Progetto);
- **Comunicazione di esecuzione opere interne Art. 26 L. 47/85 del 02/06/1999:** intervento di "Apertura di una porta interna, demolizione di un fondello divisorio per la creazione di un vano ad uso retro-negozio.";
  - **Autorizzazione - Comunicazione di esecuzione opere interne 85 del 02/06/1999.**

N. 186/2015 Reg. Es. Imm.

Nota: Si evidenzia che il CTU ha provveduto a richiedere presso l'Archivio edilizia del Comune di Terni i **titoli abilitativi edilizi** relativi agli interventi realizzati nell'unità immobiliare del **Lotto 001** successivi al 1999 (anno 2004-2005) per lavori presumibilmente di "Frazionamento delle unità immobiliari poste al piano terra", con relativa pratica di Agibilità, che risultano però essere **irreperibili**.
Vi sono difformità urbanistiche-edilizie e catastali sanabili, i cui oneri di regolarizzazione sono stati tenuti in considerazione dall'esperto per la determinazione del prezzo base d'asta.
Per il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale si invitano comunque 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, lì 29 Maggio 2018

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Avv. Mauro Vergine