

N. 10/2018 Reg. Es. Imm. Dott.ssa Ilaria Palmeri

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Agnese Iacovetta

Tel. 0744/404186 Fax 0744/404288

nella procedura esecutiva proposta da

CO.FE.RO S.N.C. DI BIANCHI A & C.

richiamata l'ordinanza emessa in data 27.12.18 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con la quale è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c., la vendita dei beni pignorati al sottoscritto Custode Avv. Agnese Iacovetta, **il quale la eseguirà presso il proprio studio, in Terni, Via San Nicandro, 39**), e fermo restando che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal menzionato Custode, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

IMMOBILE N. 1 CONTRADDISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TERNI AL FG. 106, PART 95, SUB 15, ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, CONSISTENZA VANI 6,5, sito in Terni Via Ugo Foscolo 23.

Piena proprietà di immobile di civile abitazione (appartamento condominiale) posto al 2° piano sito nel Comune di Terni, zona semi-centrale, nelle vicinanze dello Stadio "Libero Liberati", via Ugo Foscolo n. 23, con corte comune esterna adibita a verde e parcheggi, in buone condizioni d'uso, finemente ristrutturato, di 116 mq, composto da salone, cucina, 3 camere, doppi servizi e cantina.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stata erroneamente abbinata la planimetria dell'appartamento affianco.

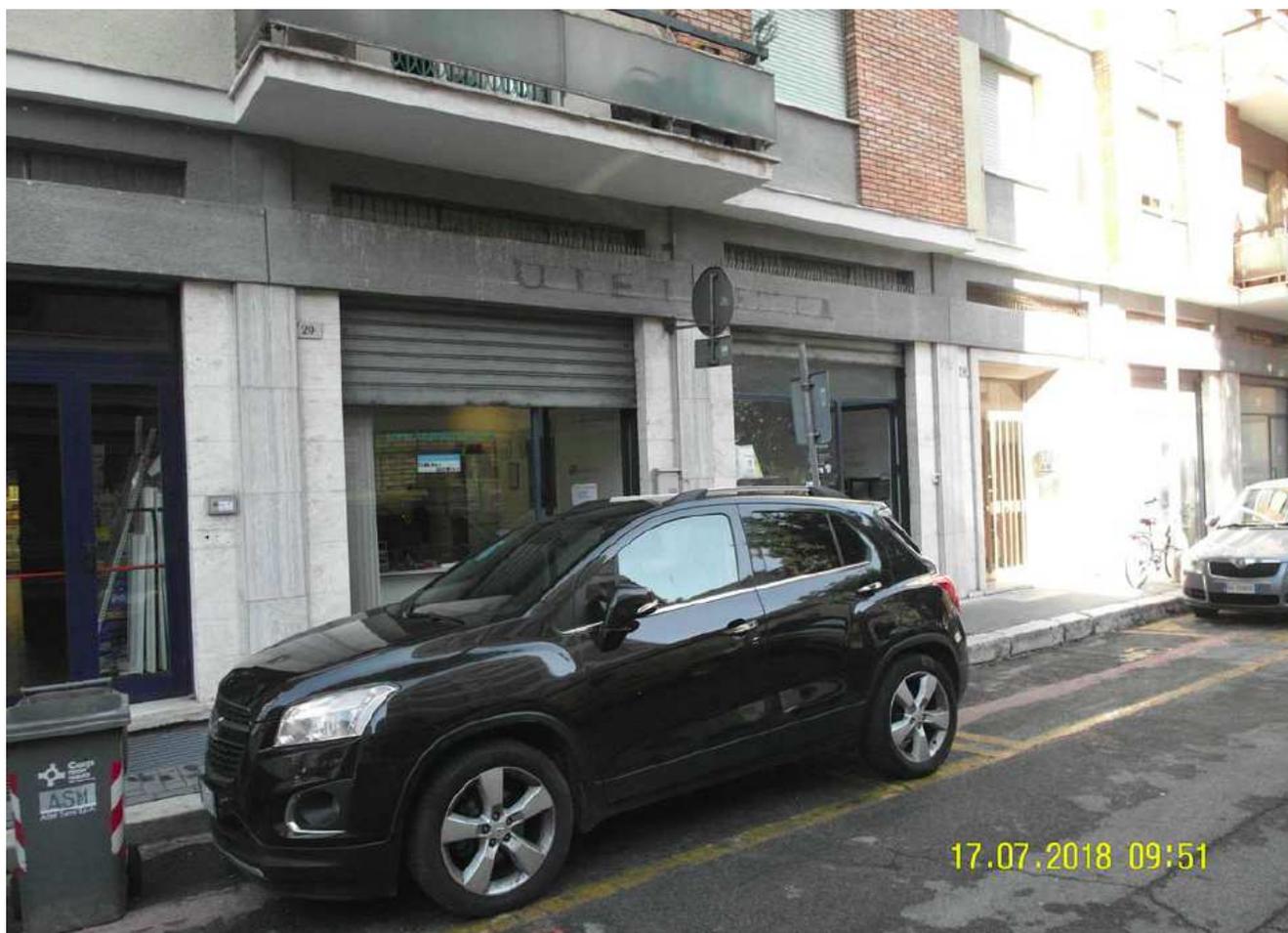
L'irregolarità risulta sanabile mediante presentazione di una nuova planimetria a firma di tecnico abilitato con allegato l'atto di trasferimento e la relativa planimetria del primo atto di provenienza al costo stimato di € 1.000,00. A livello di conformità edilizia non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali la documentazione relativa al rilascio della licenza edilizia e della successiva abitabilità, l'edificio condominiale è stato in ogni caso costruito ante 1967. Vi sono delle spese di gestione condominiale pari ad € 587,96/anno, di cui scadute ed insolte al momento del deposito della CTU in data 21.8.2018 pari ad € 294,00. L'immobile è occupato dal debitore. Il prezzo di stima è di complessivi 121.385,00. Il prezzo base d'asta è di 76.500,00.



## LOTTO N. 2

LOCALE COMMERCIALE contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al fg. 108, part 91, sub 8, C1 Negozi e botteghe, consistenza 32 mq, SITO IN TERNI VIA GALILEO GALILEI 20

Locale commerciale uso negozio in buone condizioni attualmente adibito ad ufficio composto da due vani oltre servizi, posto al piano terra, fronte strada, in Terni, Via Galileo Galilei, di 45 mq (superficie complessiva). Trattandosi di immobile condominiale sono previste delle spese ordinarie di gestione dell'immobile pari ad € 56,49/anno. Risultano essere scadute ed insolute rate per la complessiva somma di € 419,47. L'immobile risulta essere occupato da un conduttore in forza di un contratto di locazione commerciale stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento al canone di €260/mese, di cui è stata omessa la registrazione del rinnovo. Il prezzo di stima è di € 67.500,00. Il prezzo base d'asta è € 42.975,00.



### **LOTTO 3**

**MINIAPPARTAMENTO SITO IN TERNI VIA FAUSTINI 23 contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Terni al fg. 117, part 9, sub 92, abitazione di tipo economico,consistenza vani 4**

Intera proprietà di un mini appartamento, di 65 mq, con ingresso indipendente dal cortile del palazzo condominiale di Via Faustini 23, in zona centralissima, all'interno della ZTL, dislocato su due livelli, composto da ingresso al piano mezzanino e al primo piano da una cucina, camera e un bagno. Completa il lotto una cantina al piano seminterrato. L'immobile risulta essere occupato dal debitore. Previste spese condominiali, come indicate nella CTU a cui si rinvia. Si precisa a livello di regolarità edilizia che non è stato possibile reperire presso gli archivi del comune di Terni la documentazione relativa né al rilascio della licenza edilizia né alla successiva abitabilità. dagli atti di provenienza l'immobile è stato in ogni caso costruito ante 1967 per conto della società terni per l'industria e l'elettricità quale abitazione per i propri lavoratori. Il prezzo di stima è di €77.870,50. IL PREZZO BASE D'ASTA E' € 49.500,00

### **LOTTO 4**

**Appartamento di grande metratura sito in Terni via Faustini 23, contraddistinto al catasto fabbricati del comune di terni al fg. 117, part 9, sub 134, abitazione di tipo civile, consistenza vani 7 con magazzino e locale di deposito contraddistinto al catasto fabbricati del comune di terni al fg. 117, part 9, sub 135, c 2,consistenza 16 mq**

Appartamento di grande metratura (circa 209 mq), ristrutturato, sito in zona centralissima all'interno della Ztl, in Via Faustini, 23, composto da ampio salone, cucina abitabile, 4 camere, doppi servizi, 2 balconi, 2 cantine L'immobile risulta essere occupato dal debitore. Trattandosi di immobile condominiale sono previste delle spese ordinarie di gestione dell'immobile pari ad € 1044,00 euro. /anno. Al momento del deposito della CTU in data 21.8.2018 risultavano essere scadute ed insolute rate per la complessiva somma di € 2299,45 euro.

Si precisa a livello di regolarità edilizia che non è stato possibile reperire presso gli archivi del comune di Terni la documentazione relativa né al rilascio della licenza edilizia né alla successiva abitabilità. dagli atti di provenienza l'immobile è stato in ogni caso costruito ante 1967 per conto della società terni per l'industria e l'elettricità quale abitazione per i propri lavoratori.

Il prezzo di stima è di € € 274.425,00 ; il prezzo base d'asta è di **€ 174.750,00.**



#### RENDE NOTO

**che in data 20.9.2019 alle ore 10:30 in Terni, Via San Nicandro n. 39 presso lo studio del Custode Avv. Agnese Iacovetta** si procederà all'esame congiunto delle offerte analogiche e delle offerte criptate alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto degli immobili sopra descritti

quanto al **lotto 1** al prezzo base di **€ 76.500,00** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2000,00  
Si precisa che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ovvero ad €57.375,00;**

quanto al **lotto 2** al prezzo base di **€42.975,00** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a **€ 1.500,00**  
Si precisa, anche in questo caso, che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ovvero ad 32.231,00;**

quanto al **lotto 3** al prezzo base di **€ €49.500,00** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a €1.500,00  
Si precisa, anche in questo caso, che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ovvero ad €37.125,00**

Quanto al **lotto 4** al prezzo base di € **174.750,00** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2.500,00

Si precisa, anche in questo caso, che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ovvero ad €131.06300.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via analogica o con modalità tematiche:

**1) LE OFFERTE ANALOGICHE** dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria della 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 di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita (nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta).

**2) LE OFFERTE TELEMATICHE** criptate dovranno essere presentate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 ed in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, entro le ore **11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si invita l'offerente che presenta l'offerta telematica:

**a)** ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

**b)** ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione, sul c/c acceso presso Unicredit Banca S.P.A., intestato alla procedura, mediante le coordinate bancarie **IT70K0200814412000105339316**, in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Si informa, altresì, che la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è **www.astetelematiche.it**

#### RENDE ALTRESI' NOTO

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 perizia di stima, e cioè quella redatta dall'Ing. David Rugeri in data 21.8.2018, che potrà essere consultata dall'offerente sui seguenti siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché tramite Edicom s.r.l., sul sistema Aste Click ed alla quale si fa espresso rinvio anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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.

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che 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 della procedura le

relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

-che **IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto delegato, alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Palmeri, in data .27.12.2018, di cui in premessa, che si intende quivi integralmente trascritta, consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)

Informazioni sul bene immobile posto in vendita potranno essere richieste al Custode nonché al numero verde di call center 800630663.

Terni, lì 5.6.2019

Il Custode Giudiziario  
Avv. Agnese IACOVETTA