



N. **50/2017** Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode e Professionista Delegato alla vendita  
del compendio immobiliare pignorato Silvia Giannini  
con studio in Terni, Via Petroni, 56  
Tel./fax 0744812291 Cell. 3391235606

nella procedura esecutiva promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena spa richiamate le ordinanze emesse dal G.E., Dott.ssa Iliaria Palmeri, il 14.01.2018 ed il 27.03.2019 (alle quali si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con le quali è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c., la vendita del bene pignorato al sottoscritto Custode, Avv. Silvia Giannini, la quale la eseguirà presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni), e fermo restando che tutte le attività che, a norma degli 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 richieste ulteriori informazioni

#### **AVVISA**

Che il giorno **15.01.2020, alle ore 10,30**, davanti alla sottoscritta professionista delegata, nei locali all'uopo adibiti dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Tribunale di Terni, 2° piano, in Corso del Popolo 40, si terrà **la vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su appartamento posto al piano primo di un edificio ad uso commerciale-direzionale sito a Terni, Via A. Bartocci, n. 12.

L'edificio è ubicato nell'area industriale di Terni e si sviluppa su tre piani fuori terra con corte interna; i collegamenti verticali sono assicurati da ascensore, da scale site in adiacenza alla corte interna dell'edificio e da una rampa esterna carrabile che collega il piano terra ai piani primo e secondo dove è stata realizzata un'area di parcheggio e servizi dei condomini. L'edificio nel suo complesso ospita uffici, negozi, palestra, e dispone al piano terra di aree di parcheggio. La struttura portante dell'immobile è costituita da pilastri e travi in c.a. e da solai in latero-cemento.

Il compendio pignorato, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Terni, è composto da:

- Immobile n. 1, L117, foglio 101, part. 617, sub. 132, natura A10 Uffici e studi privati, consistenza vani 6, indirizzo Via Aldo Bartocci, n. civico 12, piano 1, costituito da locali adibiti ad uffici, ripostigli e bagno, superficie mq. 138,91, prezzo di stima € 210.000,00;

- Immobile n. 2, L117, foglio 101, part. 617, sub. 133, natura A10 Uffici e studi privati, consistenza vani 6,5, indirizzo Via Aldo Bartocci, n. civico 12, piano 1, costituito da locali adibiti a studio odontotecnico, laboratori, ripostigli, locale tecnico e disimpegno, superficie mq 148,43, prezzo di stima € 197.400,00;

- Immobile n. 3, L117, foglio 101, part. 617, sub. 134, natura E Ente comune, indirizzo Via Aldo Bartocci, n. civico 12, superficie mq 6, valore € 8.400,00.

I due immobili siti al piano 1 sono ben distinti ed hanno l'ingresso in comune.

La somma delle superfici commerciali è di 297 mq.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Non risultano difformità catastali, urbanistiche ed edilizie.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 1.044,00.

Esistono oneri di natura condominiale a carico del Debitore pari ad € 5.385,35.

Il compendio pignorato non risulta occupato, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

**Il prezzo di stima dell'intero compendio pignorato è di € 415.800,00.**

Rispetto al valore finale di stima indicato in perizia il prezzo del bene staggito è stato rideterminato dal Giudice dell'Esecuzione, applicando una decurtazione di Euro 5.400,00 per spese condominiali insolute ed una ulteriore decurtazione del 15% stante l'assenza di garanzia per vizi propria delle vendite forzate, in € 348.000,00, come da ordinanza del 14.01.2018.

### **RENDE NOTO**

Che il giorno **15.01.2020, alle ore 10,30** davanti alla sottoscritta professionista delegata, nei locali all'uopo adibiti dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Tribunale di Terni, 2° piano, in Corso del Popolo 40, si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto al **prezzo base di € 73.406,25**, con **rilancio**, in caso di gara tra più offerenti, non inferiore ad **€ 2.000,00**.

Si precisa che **il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e cioè ad € 55.054,68.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, in Terni, Corso del Popolo, n. 40, **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, 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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)).

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo di € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (**prezzo minimo**), a pena di inefficacia;
- d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale.
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 50/2017 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

### **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 redatta dall'Ing. Roberto Remia datata 05.11.2017, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.tribunaleterni.it](http://www.tribunaleterni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo

gravanti sui beni, la condizione urbanistica dei beni e lo stato di fatto in cui gli stessi 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima è la seguente: D2F Industria artigianato e commercio;

- che nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato la parte venditrice ha dichiarato, a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che la porzione immobiliare oggetto dell'atto di compravendita è parte di un fabbricato per il quale è stato rilasciato dal Comune di Terni permesso di costruire concesso all'interno della Autorizzazione Unica SUAP n. 350 del 19 novembre 2004 rilasciata in data 25 novembre 2004 e successivo certificato di agibilità in data 19 ottobre 2005 prot. n. 173685 e non sono stati effettuati sull'immobile in oggetto ulteriori interventi necessitanti di titoli abilitativi o denuncia di inizio attività;

- che, in ogni caso, 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 qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequesti 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 per tale attività);

- che 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;

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal sig. Giudice delle Esecuzioni in data 14.01.2018 e dall'ordinanza del 27.03.2019 e di cui in premessa, consultabili sui siti internet [www.tribunaleterni.it](http://www.tribunaleterni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Maggiori informazioni sono altresì reperibili presso il Custode delegato Avv. Silvia Giannini (tel.3391235606), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (0744/3981) centralino e al numero verde del call center 800 630 663, ove è possibile sollecitare l'incontro a mezzo e-mail e fax della perizia.

Terni 10 Ottobre 2019

Il Custode giudiziario e professionista delegato per le operazioni di vendita

Avv. Silvia Giannini