

**Avv. Andrea Severini**

Via Roma, n. 102 - 05100 TERNI

Tel. e fax 0744.423322 - E-mail: avv.severini@tiscali.it

P. IVA 01327110555 - C.F. SVR NDR 75S29 L117I

**N. 184/2017 Reg. Es. Imm.**

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista delegato **Avv. Andrea Severini**

nella procedura esecutiva n. 184/2017 proposta da **UNICREDIT SPA**

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni  
in data 31 agosto 2018 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;  
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;  
visto l'art. 569 c.p.c.

### **AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita dei seguenti immobili:

#### **LOTTO N. 1 (UNO)**

**\* diritto di piena proprietà su immobile abitativo in Comune di Terni, vocabolo Cecalocco, n. 18:**

- appartamento ad uso civile abitazione, piano secondo, censito al **NCEU di detto Comune al foglio 40, particella 340, sub 9, , z.c. 2^, cat. A/2, classe 6^, vani 2,5, sup. tot. mq. 68, totale escluse aree scoperte mq. 68, R.C. Euro 161,39 (ex subb. 1 e 2).**

Confini: sub. 10 per più lati, spazi comuni, salvi altri.

Sono compresi diritti di comproprietà sul bene comune non censibile NCEU Terni al foglio 40,

particella 340, sub. 12.

## **LOTTO N. 2 (DUE)**

**\* diritto di piena proprietà su immobile abitativo in Comune di Terni, vocabolo Cecalocco, n. 18:**

- appartamento ad uso civile abitazione, piano secondo, censito al **NCEU di detto Comune al foglio 40, particella 340, sub 11, , z.c. 2<sup>^</sup>, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 2,5, R.C. Euro 161,39 (ex subb. 1 e 2).**

Confini: sub. 10 per più lati, spazi comuni, salvi altri.

Sono compresi diritti di comproprietà sul bene comune non censibile NCEU Terni al foglio 40, particella 340, sub. 12.

Si precisa che il tecnico ha riscontrato irregolarità catastali relative ad entrambi i lotti (mancata indicazione in planimetria di finestre a tetto, regolarizzabili mediante DOCFA per le quali si rimanda alla perizia di stima alla quale integralmente ci si riferisce e rimanda, i cui costi sono stati detratti dal prezzo di stima.

E' altresì riscontrabile una incongruenza, circa l'appartamento sub. 11, tra l'indicazione dei sub nell'elaborato planimetrico ed i reali subalterni assegnati nelle planimetrie catastali, in particolare per ciò che concerne la planimetria del sub. 11 (con la precisazione che i dati della planimetria di quest'ultimo sub corrispondono esattamente con i dati catastali della visura, con lo stato dei luoghi e con la storia ipocatastale dei beni); regolarizzabile mediante DOCFA.

Il CTU ha riscontrato difformità edilizie e, quindi, ha dichiarato la **NON CONFORMITA' EDILIZIA**; per le difformità si rimanda alla perizia di stima del Geom. M.L. Binnella.

Entrambi i lotti sono attualmente liberi, in quanto non occupati.

Non vi sono spese condominiali insolute in quanto non vi è un condominio costituito.

Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze e dipendenze, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Maria Lisa Binnella (studio in Terni vico San Lorenzo,

n. 6 – Tel. 0744423226), consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, 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 considerati, anche se occulti e comunque 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.

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

Ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, il fabbricato originario di cui sono parti le porzioni immobiliari poste in vendita è stato edificato in data anteriore al di 1.9.1967 e che per i lavori successivamente seguiti sulle porzioni in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Terni Autorizzazione Edilizia in data 16.8.2009, prot. n. 36225, nonché Permesso di costruire in data 11.9.2006, prot. N. 294 ed è stata rilasciata l'Agibilità con certificazione in data 6.5.2009, prot. N. 88862.

In caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U.Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si rileva la trascrizione in data 31.8.2006 al n. 7354 R.P. di una convenzione edilizia con il Comune di Terni che non sarà oggetto di cancellazione, da considerarsi non pregiudizievole.

Le richieste di visita andranno inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

### **Modalità e termine per la presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in **forma analogica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni, in corso del popolo n. 40, entro le ore 11,00 del giorno 26 febbraio 2020**- giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, oppure in **forma telematica entro le ore 11,00 del 26 febbraio 2020** 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 del Ministero.

Le offerte di acquisto criptate-telematiche devono essere depositate con le modalità ed i contenuti del DM Giustizia 32/2015 in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Si invita, per sole offerte telematiche, ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore PEC del Ministero di Grazia e Giustizia, ed eseguire il bonifico relativo alla cauzione 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, aperto presso UNICREDIT SPA, avente IBAN **IT 97 M 02008 14412 000105149048**, al momento dell'apertura delle buste.

L'offerta analogica deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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);

d.il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale); non sono ammesse proroghe nè pagamenti in forma rateale; il mancato saldo del prezzo e/o degli oneri tributari e dei compensi del Custode comporta la decadenza e la perdita della cauzione versata, nonché le conseguenze di cui all'art. 587 comma 2, cpc a cui si rimanda;

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 direttamente o a mezzo di procuratore legale; non è ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

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. 184/2017 Lotto n. (indicare il numero del lotto per cui si presenta l'offerta)”** 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine

indicato; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

Orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate: ore 15.15.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: 27 febbraio 2020, ore 15.15 presso la Sala N. 2 Aste Telematiche di Edicom Finance in Terni, cap. 05100, via delle Conce n. 43.

**E' stato nominato quale gestore per la vendita telematica la società Edicom Servizi Srl.**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri.

#### **Lotto 1**

Valore dell'immobile: euro 45.595,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: euro **19.237,50**

Prezzo minimo: euro **14.428,50**

Aumenti previsti in caso di gara: non inferiori ad euro **1.000,00**

#### **Lotto 2**

Valore dell'immobile: euro 59.600,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: euro **25.312,50**

Prezzo minimo: euro **18.984,50**

Aumenti previsti in caso di gara: non inferiori ad euro **1.000,00**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono

regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 31 agosto 2018 anch'essa consultabile sui siti internet [del](#) portale delle vendite pubbliche e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Maggiori informazioni sono altresì reperibili presso il custode delegato avv. Andrea Severini (0744/423322) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (0744/3981 centralino), nonché tramite il numero verde di call center 800630663 (al quale è possibile chiedere informazioni sui beni posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia).

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio e presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del popolo n. 40.

**Il regime fiscale della vendita dipenderà dalla scelta effettuata dal venditore in base al dato temporale della stessa.**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nell'ordinanza di vendita e delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni, documenti reperibili nei siti sopra indicati.

**SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Terni, li 15 novembre 2019.

**Il Custode Delegato**

**Avv. Andrea Severini**