

AVV. SILVIA GIAMMARCHI
Via L. Galvani,20 – 05100 TERNI
TEL 3285477868
silvia.giammarchi@ordineavvocatiterni.it

N. 91/14 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato
Avv. Silvia Giammarchi
(con studio legale in Terni alla Via L. Galvani,20 Tel 3285477868)
nella procedura esecutiva N. 91/14
promossa da
IFIS NPL S.p.A. (in sostituzione di Credito Emiliano S.p.A.)

-visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data **18.02.15** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

-vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data **07.03.2016** in forza della quale 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 uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni sito in Terni al Corso del Popolo,40, piano secondo, stanza n. 210, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

-visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data **17.05.18**, in forza della quale è stata conferita nuova delega al professionista per due ulteriori tentativi di vendita con ribasso ex art 591 co. 2 c.p.c.;

-visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data **08.03.19**, in forza della quale è stata conferita nuova delega al professionista per due ulteriori tentativi di vendita con ribasso ex art 591 co. 2 c.p.c.;

-vista l'ordinanza del 20.01.2020 con cui il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, ha mandato il delegato ad esperire nuovo tentativo di vendita, senza ribasso rispetto all'ultimo prezzo base, riducendo il termine per il saldo prezzo da giorno 120 a giorni 60 e fissando la cauzione nella misura minima del 30% del prezzo offerto;

-ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

-visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicato si terrà la VENDITA SENZA INCANTO del seguente immobile:

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' per la quota 1/1 su:

A) Casale e accessori sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8. Identificato al catasto fabbricati al foglio 63 mappale 73 subalterno 3, categoria A/4, classe 7, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 356.36. La corte con pozzo è anche indetificato al catasto terreni intestata a ENTI URBANI E PROMISCUI foglio 63 mappale 73 superficie catastale 1010. Composto da Costruzione tradizionale in pietrame su due piani in pessimo stato di mantenimento e parzialmente inagibile al piano primo, internamente così composta: quattro locali ad uso accessori indiretti al piano terra Magazzino 1-2-3-4 (di cui uno semidiruto Magazzino 1), un ripostiglio sottoscala, una scala esterna con loggia ed un appartamento di quattro vani al piano primo; inoltre, un corpo accessorio distaccato anch'esso in muratura di pietrame e tufo (semidiruto) composto da un forno e due locali ad uso magazzino al piano terra (Magazzino 5 e 6). Risulta di pertinenza del casale l'area di corte circostante con sovrastante pozzo di forma circolare eseguito in muratura di pietra. Di rilevante importanza si segnala che l'immobile trattato è lambito da una linea elettrica ad alta tensione causa di inquinamento da elettrosmog.

Posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 220.

B) Terreno con sovrastante fabbricato non censito sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 individuato al punto B) della CTU alla quale si rimanda, distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 77

C) Terreno con sovrastante fabbricato non censito, sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 individuato al punto C) della CTU alla quale si rimanda, distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 78

D) Terreno con sovrastante fabbricato non censito sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 individuato al punto D) della CTU alla quale si rimanda, distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 87

E) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 65

F) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 64

G) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 63

H) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 62

I) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 72

J) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 79

K) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 80

L) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 81

M) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 83

N) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 86

O) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 66

P) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 74

Q) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 75

R) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 76

S) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 84

T) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 85

U) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 89

V) Terreno sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8 distinto al catasto terreni al fg 63 mappale 88. Si precisa che in sede di redazione di Tipo di Mappale del 13/03/2007 prot.n.65281.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. TR0065281) la particella 88 del Fg. 63 è stata fusa con la p.lla 73 del Fg. 63.

I terreni hanno la seguente destinazione urbanistica (certificato in atti del 7.5.15):

Zona E2 area Boscata: fg 63 p.lle 75, 77, 80, 81, 86, 87, 89.

Zona E3 area agricola ad edificabilità limitata: fg 63 p.lle 62, 63, 64, 65, 72, 79, 83, 66, 73, 74, 76, 78, 84, 85. Rappresenta, inoltre, che vi sono delle irregolarità catastali che emergono dalla CTU del Geom. Sergio Pei alla quale si rinvia. In particolare sui terreni di cui ai punti B,C,D insistono dei fabbricati non censiti la cui spesa di accatastamento è stata quantificata dal CTU e detratta dal prezzo base d'asta. Inoltre, dallo stesso è stata detratta anche la spesa relativa allo smaltimento di materiale nocivo giacente in loco (n. 8 lastre di eternit per mq 18 circa). Gli immobili sono occupati dall'esecutato ma è stato emesso l'ordine di liberazione.

Dà atto che tutti gli immobili sono gravati da un contratto di locazione (scadenza 10.11.16) con data certa anteriore al pignoramento immobiliare, opponibile alla procedura, ma è stata convalidato lo sfratto per morosità. Si segnala, inoltre, che l'immobile trattato al punto A) è lambito da una linea elettrica ad alta tensione causa di inquinamento da elettrosmog.

Rappresenta che il fabbricato indicato in perizia con la lettera "A" è stata oggetto di parziale crollo così come risulta dall'integrazione della CTU del 4.5.18 alla quale integralmente si riporta: in particolare, segnala che il perito, pur avendo rilevato un peggioramento dello stato di alcune strutture rispetto al primo accesso del 04/03/2015, non ha ritenuto necessario apportare modifiche al Valore del "Corpo A" in quanto, già nella perizia depositata, il valore attribuito si riferiva a un immobile da ristrutturare, per cui le porzioni di copertura crollate, il solaio interpiano ulteriormente danneggiato e le gronde erano e sono tutte componenti edilizia da demolire, rimuovere e ricostruire, senza possibilità di recupero, se non per i soli elementi in cotto (quali tegole, piastrelle ecc.) non danneggiati, peraltro ancora oggi possibile. Per questo motivo, sono stati effettuati dei lavori di recinzione dell'immobile in questione per mettere in sicurezza l'area.

L'immobile è sprovvisto della certificazione energetica (APE) che sarà redatta all'esito della vendita

Prezzo base € 23.906,25

Prezzo minimo € 17.929,69

Valore di stima € 225.831,06 al netto delle decurtazioni - € 306.965,95 senza le decurtazioni

In caso di gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00

Data dell'esame delle offerte e della vendita: **11.11.2020 ore 9:30**. Si precisa che tutte le buste saranno aperte lo stesso giorno ed alla stessa ora.

Luogo di esame delle offerte e della vendita: **uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni sito in Terni al Corso del Popolo,40, piano secondo, stanza n. 210.**

Modalità, termine e luogo di presentazione delle offerte:

1) 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 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 del Giudice titolare della procedura e del Professionista 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);

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 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) da indicarsi nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **60** giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

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;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: 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;

4) 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. 91/2014" per un importo pari al **30%** 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 numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Per il resto della disciplina della vendita senza incanto (modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni), si rinvia alle ordinanze di vendita di cui in premessa, consultabile sui siti internet sotto indicati.

Si rappresenta 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'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 avverte 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 rappresenta che limitatamente agli immobili distinti al catasto terreni di Amelia fg 63 p.lle 78 e 87 grava un vincolo di destinazione d'uso costituito in favore del Comune di Amelia trascritto a Terni in data 12.5.10 ai nn 3645 del R.P.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima e nella successiva integrazione a firma dell'esperto del Geom. Sergio Pei 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 sul bene consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati, tramite il numero verde di call center 800630663 (ove è possibile oltre a richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita sollecitare l'inoltro della perizia a mezzo mail o fax), presso il sottoscritto custode (tel. 3285477868)

Si rappresenta che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata alla ordinanza di vendita e successive integrazioni, consultabili sui suddetti siti internet.

Terni, li 22.06.2020

Il Custode Delegato
Avv. Silvia Giammarchi