



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Esecuzione Immobiliare N. 16/2016 Reg. Es. Imm.**

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Chiara Ceccarelli** (tel. 0744/401270 - 3281727467; fax 0744/425287; email [avv.c.ceccarelli@tiscali.it](mailto:avv.c.ceccarelli@tiscali.it)) nella procedura esecutiva immobiliare n. 16/2016 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 1 Giugno 2017,

**AVVISA**

-CHE davanti al sottoscritto professionista delegato presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2°, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, il giorno **13 Dicembre 2017 ore 12.30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc dei seguenti beni immobili:

**LOTTO A**

Diritti di piena proprietà per la quota 1000/1000 dell'abitazione di tipo civile sita in Terni Via Valnerina 113 (ex Località Collestatte Piano n. 71), con piccola corte delimitata da una recinzione metallica a confine con la carreggiata. Si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano. Al piano terra l'immobile si sviluppa: in un locale cantina con all'interno una grotta interrata allo stato grezzo, costituita da un corridoio di circa mt 1,80 di larghezza, di lunghezza indefinibile ed allo stato impraticabile; in una zona giorno con cucina, soggiorno ed un locale di sgombero. Al primo piano, collegato con il piano terra mediante una scala interna, vi è una zona notte costituita da tre camere, un corridoio e due bagni.

La cantina al piano terra sviluppa una superficie lorda di circa mq 50; la zona giorno comprensiva del vano scala sviluppa una superficie lorda di mq 97; la zona notte al primo piano sviluppa una superficie lorda di mq 112; la corte esterna sviluppa una superficie lorda di circa mq 500. Distinta al Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 146, particella 29, zona cens. 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 278,37.

**LOTTO B**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a ristorante e pizzeria con ampio parcheggio e giardino, sito in Terni Via Valnerina 109 (ex Località Collestatte Piano n. 72). Il fabbricato è posizionato al centro di un parco giardino di circa mq 8.414, ed attualmente ospita una attività di ristorazione. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli: il piano seminterrato è adibito a locale di sgombero, centrale termica e cantina, il piano rialzato è adibito a cucina, sala ristorante, terrazzo abitabile e servizi igienici. All'esterno vi è una tettoia di servizio, realizzata con una struttura metallica e legno, un ripostiglio realizzato con box prefabbricato metallico, ed un gazebo costituito da un tendone amovibile, utilizzato nel periodo estivo.

Il locale principale, sito sul piano rialzato ed adibito ad ingresso, sala ristorazione, cucina, dispensa e servizi igienici sviluppa una superficie lorda di circa mq 170; il terrazzo al piano rialzato sviluppa una superficie lorda di circa mq 15; il locale di sgombero, la cantina, la centrale termica posti al piano seminterrato sviluppano una superficie lorda di mq 110; le tettoie esterne in aderenza al fabbricato e singola posta al piano terra sviluppano una

superficie lorda di mq 60; il box metallico prefabbricato sviluppa una superficie lorda di mq 11,50; la corte esterna, il giardino ed il parcheggio sviluppano una superficie lorda di circa mq 8.414.

L'unità immobiliare è distinta al Catasto fabbricati del Comune di Terni al Foglio 146, particella 27, categoria C/1, classe 7, consistenza 242 mq., superficie 216 mq, rendita € 2.399,66, derivante da: Foglio 146 particella 27 graffata con particella 28 - Foglio 146 particella 27 natura corte ha 0.84.14.

Sul LOTTO B sono state rilevate difformità catastali ed edilizie i cui costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo base d'asta del lotto. I beni identificati ai LOTTI A e B non sono in condominio. Si dà atto che i LOTTI A e B sono occupati.

La presente vendita è assoggettata agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge, così come evidenziato nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva n. 16/2016 Geom. Enrico Serantoni a cui si rimanda.

-CHE la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, accessori, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 16/2016, Geom. Enrico Serantoni (con studio in Terni Via Narni 58), alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e non è soggetta ad 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;

-CHE relativamente al **LOTTO A** l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 16/2016 RGE, Geom. Enrico Serantoni ha riscontrato la **conformità urbanistica, edilizia e catastale**:

- CHE relativamente al **LOTTO B** l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 16/2016 RGE, Geom. Enrico Serantoni ha riscontrato la **conformità urbanistica, e le difformità edilizie** meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia in particolare (cfr. pag. 8):

#### **LOTTO B**

I fabbricati contraddistinti nella planimetria catastale CORPO B allegata con la lettera B1 e B2 sono stati ristrutturati e fusi senza nessun tipo di autorizzazione o concessione o permesso a costruire. Le difformità in questione non possono essere sanate in quanto gli immobili in questione ricadono in zone sottoposte a vincolo ambientale. Per la loro demolizione è necessario presentare una SCIA. Gli oneri totali per la demolizione sono meglio specificati nella perizia di stima alla quale si rimanda integralmente (pag. 8 della perizia). Inoltre la tettoia contraddistinta nella planimetria catastale CORPO B con la lettera B3 è stata chiusa abusivamente. La difformità in questione non è sanabile in quanto gli immobili pignorati

ricadono in zone sottoposte a vincolo ambientale. Gli oneri totali per la demolizione sono meglio specificati nella perizia di stima alla quale si rimanda integralmente (pag. 8 della perizia). Inoltre è stato realizzato un bagno interno al piano scantinato del corpo principale, regolarizzabile mediante accatastamento i cui oneri totali sono meglio specificati nella perizia di stima alla quale si rimanda integralmente (pag. 8 della perizia).

-CHE sempre con riferimento al **LOTTO B** l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 16/2016 RGE, Geom. Enrico Serantoni ha riscontrato le **difformità catastali** meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia in particolare (cfr. pag. 4 e 5 della perizia):

#### **LOTTO B**

Sono state riscontrate difformità dei copri di fabbrica B1 e B2 (indicati in planimetria come CORPO B) e la mancanza di un wc nel corpo di fabbrica principale piano scantinato, regolarizzabili mediante rifacimento della planimetria catastale. Descrizione delle opere da sanare: demolizione del locale ristrutturato al posto dei catastali B1 e B2 (foto B). Gli oneri totali per la regolarizzazione sono meglio specificati nella perizia di stima alla quale si rimanda integralmente (pag. 5 della perizia).

-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;

-CHE 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 posto in vendita ed identificato **LOTTO A**, come precisato dal tecnico nella perizia di stima (cfr. pag. 7):

- P.E. Permesso a Costruire n. 10 del 15.04.2004 per lavori di ristrutturazione edilizia e realizzazione di più unità abitative. Tipo pratica: concessione edilizia presentata il 18.11.2004 al n. di protocollo 0139852.

La pratica non è mai stata rilasciata.

Fabbricato realizzato ante 1967, il titolo abilitativo approvato è conforme allo stato di fatto.

L'agibilità/abitabilità non è mai stata rilasciata, ma ciò non ne impedisce la commerciabilità.

#### **LOTTO B**

- P.E. Concessione Edilizia in sanatoria n. 34673/86 del 18.11.2004 per lavori di realizzazione di piccole strutture. Nuova costruzione. Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria.

Il fabbricato principale è stato realizzato antecedentemente al 1967 ed è conforme agli elaborati grafici/planimetrici allegati al titolo abilitativo a sanatoria tranne per le difformità edilizie indicate in perizia al punto 7.1 (pag. 8).

La mancanza di agibilità/abitabilità non ne impedisce la commerciabilità.

-CHE, 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

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**. **L'offerta deve essere presentata in busta chiusa**; 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 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));

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 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. 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;

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. 16/2016" 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 numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

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

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 16/2016", oppure tramite bonifico bancario;

8) 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, il delegato provvederà a 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 (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla 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;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla

base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

16) 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 16/2016; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno

restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

#### SI RENDE NOTO CHE

-Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Terni Corso del popolo n. 40, entro le **ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.**

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: **13 Dicembre 2017 ore 12.30** presso Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Orario di apertura delle buste: **13 Dicembre ore 12.30**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei.

-il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

LOTTO A - EURO 101.575,00

LOTTO B - EURO 282.880,00

-il prezzo base di vendita

LOTTO A - EURO 102.000,00

LOTTO B - EURO 283.000,00

-il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,

LOTTO A - EURO 76.500,00

LOTTO B - EURO 212.250,00

-il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti

LOTTO A - EURO 2.500,00

LOTTO B - EURO 3.000,00

-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Geom. Enrico Serantoni 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. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

-ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Chiara Ceccarelli, con studio in Terni, Via Armellini n. 1 (0744/401270 - 3281727467 - [avv.c.ceccarelli@tiscali.it](mailto:avv.c.ceccarelli@tiscali.it)) nonchè al numero verde 800630663

#### SI RENDE NOTO ALTRESI'

-CHE la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-CHE la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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;

-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;

-CHE l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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);

-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;

-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 nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

Terni, li 28 Agosto 2017.

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Chiara Ceccarelli

