

N. 242/2015 Reg. Es. Imm.

## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato  
nella procedura esecutiva proposta da: UNICREDIT S.p.A.

visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato, avv. Luisa Mazzitelli (con Studio Legale in Vico dei Tintori n. 6 - Terni - Tel.e fax 0744/403530 ) del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni del 14.07.2016 emesso nella procedura esecutiva N. 242/2015, promossa da Unicredit S.p.A., ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;  
vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 27.04.2017 del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;  
ritenuto necessario, da parte del Custode giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;  
visti gli artt. 591-bis e 569 c.p.c.

#### AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### LOTTO 1:

**A)Piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione con autorimessa** sita in Terni Via Mentana 8;int.14, piano 2<sup>^</sup>, di nuova costruzione, con pertinenza esclusiva di un garage al 2<sup>^</sup>seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura,bagno,letto, terrazzo (con accesso sia da soggiorno che dalla camera da letto)

Distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 124, particella 740, subalterno 22, indirizzo via Mentana n.8, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie mq 54 rendita €.329,24.

**B)Autorimessa** sita in Terni Via Mentana n.8 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 124, particella 740, subalterno 179, indirizzo via Mentana n.8, piano ST 2, categoria C/6,classe 7,consistenza mq.14, superficie mq 15 rendita € 41,94.

Appartamento occupato con contratto di locazione transitorio con scadenza il 1<sup>o</sup>.11.2017. Pagamento quote ordinarie condominiali a carico del conduttore adempuito con regolarità sino al mese di agosto 2017.

##### LOTTO 2:

**Piena proprietà di unità immobiliare di abitazione di tipo economico [A3]** sito in Narni (Tr)Vicolo Gattamelata n.117, disposto su due piani fuori terra, terra e primo, con la seguente disposizione interna: al piano terra soggiorno, cucina, ripostiglio; piano primo, disimpegno, due camere da letto bagno. I piani terra e primo sono fra loro collegati mediante scala interna,superficie complessiva mq. 93. L'edificio è stato costruito anteriormente all'anno 1942; è stato oggetto di ristrutturazione nel 1970; ha un'altezza interna di circa mt. 3.In buono stato di manutenzione. E' oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale (fitto abitazione a scopi turistici).

Identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg.72,paqrt. 164, sub 6, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq. 93, rendita €.136,34. L'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso commerciale (tipologia contratto 6+6) 1<sup>^</sup> scadenza il 30.9.2018.

##### LOTTO 3:

**Piena proprietà di unità immobiliare di edificio di Abitazione di tipo civile [A2] con tipologia bifamiliare** sita in Narni Terni Fraz. Capitone Strada delle Grazie n.11/e

**Identificativo corpo A:** foglio 13 part. 443, subalterno 3,PT, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 53 mq, rendita €.201,42

**Identificativo corpo B:** foglio 13, part. 443,subalterno 4, S1T1, categoria A/2, classe 6,

consistenza vani 9, superficie 210, rendita €. 604,25

**Identificativo corpo C:** foglio 13, particella 443, subalterno 2, piano S1, categoria A/6, classe 1, consistenza mq.36, superficie 44 mq., rendita 66,93. sussistono difformità catastali.

**Identificativo corpo D:** foglio 13, particella 443, subalterno 5, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.34 superficie mq. 42, rendita €.63,21. Sussistono difformità catastali.

**Identificativo corpo E:** Catasto Terreni foglio13,particella 443; al Catasto Fabbricati foglio 13 particella 443 subalterno 1 , “Bene comune non censibile” “corte esterna” comune ai subalterni 2345

del foglio 13 part. 443 ;superficie mq. 1.010,00

Descrizione :in zona di recente urbanizzazione e lottizzazione;immobile occupato dagli esecutati.

Sussiste per tutto il fabbricato la mancanza di agibilità regolarizzabile mediante richiesta di agibilità. Per il corpo C risulta sussistere Non conformità edilizia per mutato il prospetto e la destinazione d'uso, regolarizzabile mediante permesso di costruire a sanatoria per il solo subalterno 2 del foglio 13 part. 443. Per il corpo D (subalterno 5 fg.13 part. 443) non sussiste conformità edilizia per modifiche prospettiche e cambio di destinazione d'uso nonché costruzione del porticato e costruzione locale (sovrastante il subalterno 5) ad uso diverso dalla residenza; sanabili con permesso di costruire in sanatoria . Degli oneri previsti per la suddetta regolarizzazione edilizia si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, già opportunamente depurato dei relativi importi.

La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

**Lotto 1 : prezzo base d'asta non inferiore €. 89.000,00 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta €. 66.750,00 (75% del prezzo base d'asta);ciascuno offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 2.000,00.**

**Lotto 2 : prezzo base d'asta non inferiore €. 80.000,00 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta €. 60.000,00 (75% del prezzo base d'asta);ciascuno offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 1.500,00.**

**Lotto 3: prezzo base d'asta non inferiore €. 266.000,00e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta €. 199.500,00 (75% del prezzo base d'asta);ciascuno offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 2.500,00.**

Nel caso di vendita senza incanto, 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](http://www.tribunale.terni.it)).

**Data dell'esame delle offerte: 13.12.2017 ore 12,30;**

**Luogo di esame delle offerte:** uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni ubicato a Terni in Corso del Popolo n. 40, piano secondo, stanza n. 210;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Roberto Fantato datata **11.1.2017 integrata in data 18.4.2017**, 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, consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita del **27.04.2017** emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

E' possibile, altresì, richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché richiedere l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia chiamando il numero verde di call center 800630663.

Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari ad € **103.630,00 per il Lotto 1;** pari ad € **79.750,00 per il Lotto 2;** pari ad € **265.560,00 per il Lotto 3.**

Si precisa 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 suindicata 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 rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Si rende noto 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 precisa 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 o nel diverso luogo sopra indicato, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. . attuaz. c.p.c., si informa che per le rate di terreno oggetto della vendita è stato acquisito agli atti della procedura esecutiva il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni.

Per il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Terni, li 24 agosto 2017

Il Custode del Compendio pignorato  
e Professionista Delegato alle vendite  
Avv. Luisa Mazzitelli

