

**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. 109/2012 Reg. Es. Imm.**

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista delegato **Avv. Andrea Severini**

nella procedura esecutiva n. 109/2012 proposta da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni  
in data 19-27/05/2016 e 12/1/2018 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;  
ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato;  
visto l'art. 569 c.p.c.

### **AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita del seguente immobile:

#### **LOTTO 4:**

Piena proprietà per 1/1 su unità immobiliare, sita nel Comune di Narni (TR), via della Madonnella,  
n. 3, di seguito descritta:

\* locale uso negozio suddiviso in locale principale, magazzino e servizi, censito nel Catasto Fabbricati  
del detto Comune al **F. 120 particella 301 sub. 8** ( Cat. C/1, R.C. Euro 4.583,66, mq. 344, Piano S1);  
comprende, pro-quota, diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 15 e  
16 dei medesimi foglio e particella.



Si precisa che il tecnico ha riscontrato irregolarità urbanistico/catastali per le quali si rimanda alla perizia di stima alla quale integralmente ci si riferisce e rimanda (alla quale integralmente ci si riferisce e rimanda), i cui costi sono stati detratti dal prezzo di stima.

**L'immobile in oggetto è allo stato attuale occupato dalla società esecutata.**

**Non sono state riscontrate dal CTU in sede di perizia spese condominiali né sostenute né da sostenersi.**

L'unità immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze e dipendenze, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Paolo Casali (studio in Terni via della Vittoria, n. 2, tel. 0744.406293), consultabile sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene 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 del bene.

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 complesso edilizio di cui è parte l'immobile di cui al lotto 4 posto in vendita è stato edificato in forza di Concessione Edilizia del 30/8/2001, prot. 16825, PdC del 16/12/2005, prot. 19473 e PdC in variante del 22/11/2007, prot. 20087. Non è stata richiesta l'agibilità.

Ai sensi della legge 42/1985 e DPR 380/2001; l'aggiudicatario potrà comunque avvalersi laddove

necessario dell'art. 46 c. 5° comma del DPR 380/2001 e art. 40 6° comma legge 47/1985.

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.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni Corso del popolo n. 40, entro le ore 11,00 del 22 maggio 2018** - giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte 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 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, 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; non sono ammesse proroghe né pagamenti in forma rateale;
- 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. 109/2012**” 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: ore 11.30.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: 23 MAGGIO 2018 ore 11.30 presso Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2 stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri.

Valore degli immobili Prezzo base vendita senza incanto Prezzo minimo Aumento in caso di gara(non inferiore a)

<b>Lotto 4</b>	212.264,00	<b>45.200</b>	33.900	1.500
----------------	------------	---------------	--------	-------

**Tutti i valori sono espressi in Euro**

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 19-27 maggio 2016 – 12 gennaio 2018 anch'essa consultabile sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) 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).

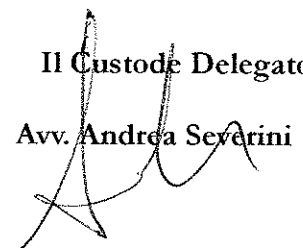
Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio e presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del popolo n. 40 piano 2 stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

La vendita è soggetta ad IVA con applicabilità di diverso regime a seconda del soggetto aggiudicatario.

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.

Terni, lì 29 gennaio 2018

**Il Custode Delegato**  
**Avv. Andrea Severini ,**



## TRIBUNALE DI TERNI

### Esecuzione Immobiliare n. 109/2012 RGE

#### Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ilaria Palmeri

Ill.mo G.E.,

il sottoscritto **Avv. Andrea Severini, Custode Delegato** nella procedura esecutiva n. 109/2012 R.G.E. promossa da

#### ESPONE QUANTO SEGUE

E' **fissata per il giorno 23 maggio 2018** l'asta per la vendita del seguente immobile, contrassegnato nell'ambito della procedura come LOTTO N. 4, e precisamente:

Piena proprietà per 1/1 su unità immobiliare, sita nel Comune di Narni (TR), via della Madonnella, n. 3, di seguito descritta:

\* locale uso negozio suddiviso in locale principale, magazzino e servizi, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **F. 120 particella 301 sub. 8** ( Cat. C/1, R.C. Euro 4.583,66, mq. 344, Piano S1); comprende, pro-quota, diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 15 e 16 dei medesimi foglio e particella;

**in realtà, da recentissimi accertamenti tecnici** disposti dallo scrivente risulta che detto bene, per il quale all'epoca della redazione di stima era stata dichiarata la natura di negozio, e ne era stato disposto l'accatastamento con la categoria C/1, **in realtà era sorto come Magazzino e per la sua trasformazione in negozio era stata chiesta una Variante per cambio di destinazione d'uso che, all'epoca della perizia redatta dal CTU Geom. Casali, era ancora in corso e nei termini;**

dai medesimi ultimi accertamenti è emerso che gli adempimenti richiesti dal Comune sono stati solo parzialmente fatti e, quindi, l'iter per il cambio di destinazione d'uso non si è perfezionato.

Allo stato attuale, quindi, **il bene in oggetto** non ha natura commerciale **ma di magazzino**, come attestato dal **CTU geom. Paolo Casali nella relazione del 3.4.2018** alla quale ci si richiama e che si allega, e quindi la **sua reale descrizione/natura è:**

Piena proprietà per 1/1 su unità immobiliare, sita nel Comune di Narni (TR), via della Madonnella, n.

3, di seguito descritta:

\* locale uso magazzino, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al F. 120 particella 301 sub. 8 (Cat. C/1, R.C. Euro 4.583,66, mq. 344, Piano S1);

comprende, pro-quota, diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 15 e 16 dei medesimi foglio e particella.

Il medesimo CTU ha però **confermato come congruo** il valore di Euro **45.200** a cui il lotto è posto in vendita ed ha, altresì, quantificato gli oneri e gli adempimenti sia per rettificare la sola categoria catastale, (da C/1 a C/2), sia per l'eventuale variazione di destinazione d'uso (da magazzino a commerciale).

Il sottoscritto Custode chiede, pertanto, che l'Illustrissimo Signor G.E. Voglia

**Confermare la vendita del Lotto 4, per il giorno 23 maggio 2018, così descritto:**

Piena proprietà per 1/1 su unità immobiliare, sita nel Comune di Narni (TR), via della Madonnella, n. 3, di seguito descritta:

\* locale uso magazzino, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al F. 120 particella 301 sub. 8 (Cat. C/1, R.C. Euro 4.583,66, mq. 344, Piano S1);

comprende, pro-quota, diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 15 e 16 dei medesimi foglio e particella;

**Al prezzo base di Euro 45.200, ferme rimanendo le altre prescrizioni dei provvedimenti già emessi per la vendita e disponendo che l'allegata relazione del CTU sia parte integrante della perizia di stima, con rimando quindi ad entrambi i documenti.**

***Allegato ut supra.***

**Con osservanza.**

Terni, lì 4 aprile 2018.

**Il Custode**

**Avv. Andrea Severini**