

N. 298/2015 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE di TERNI

AVVISO di VENDITA

Il **Custode Delegato, Avv. Andrea Massi**, (telefax 0744/400929 email anders49@hotmail.it) nella procedura esecutiva immobiliare n. 298/2015 R.G.E. promossa dal Sig. Persico Antonio;

- visto il provvedimento del **Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei**, datato 24 Novembre 2016 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, delegare la vendita dei beni pignorati;

- visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale bifamiliare sito in Narni (TR) Fraz. Ponte San Lorenzo, Strada di Fiaiola, 22 con accessori quali garage e terreni circostanti. Identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 63, p.IIa 95 sub 7, indirizzo Strada San Lorenzo, 22 (in catasto) piano 1 categoria A 4, Classe 3, Consistenza 4.5, superficie 111, rendita € 195,22;

- Foglio 63, p.IIa 95, sub 8, pianto T, Categoria C6, classe 8, Consistenza, 28, rendita € 70,86;

- Foglio 63 P.IIa 95, sub 10;

- Foglio 63, P.IIa 179, sub 11;

- Foglio 63, P.IIa 247, sub 4.

Alla luce delle informazioni assunte dall'Esperto Stimatore, la porzione immobiliare, di superficie complessiva di mq 108,68, è a destinazione residenziale, posta al piano primo di un fabbricato residenziale bifamiliare, sito nella zona periferica di Narni, Frazione Ponte San Lorenzo, Strada di Fiaiola n. 22.

All'appartamento si accede da una scala condominiale ed è composto da: ingresso, cucina con terrazzo con affaccio ad est, tre camere ed un bagno con un'altezza utile interna di circa m. 3.00.

Il fabbricato è stato costruito nel 1963 come riscontrato dagli atti presi in visione presso l'Amministrazione Comunale e ristrutturato nel 2014 con uno stato di manutenzione attuale sufficiente.

L'unità immobiliare dal sopralluogo effettuato, risulta aver subito una manutenzione straordinaria negli ultimi anni trovandosi in discreto stato di manutenzione e conservazione; gli impianti tecnologici sono comunque rimasti quelli risalenti all'epoca della costruzione.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato è residenziale e risulta servita dalle infrastrutture e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

Quanto all'immobile adibito ad uso garage, di superficie complessiva di mq 28,00 trattasi in sostanza di una unità immobiliare ad uso garage-locale di sgombero, posta al piano terra di un fabbricato di piccole dimensioni sito nella zona periferica di Narni, Frazione Ponte San Lorenzo, Strada di Fiaiola n. 22.

Il fabbricato è stato costruito nel 1995, come riscontrato dagli atti presi in visione presso l'Amministrazione Comunale, ed ha un'altezza interna di circa 2,70 m. L'unità immobiliare dal sopralluogo presenta notevoli macchie di umidità nel soffitto, dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto a copertura piana dove la guaina di impermeabilizzazione si è parzialmente staccata. Lo stato di manutenzione dello stesso appare mediocre.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è residenziale e risulta servita dalle infrastrutture ed dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

Per accedere all'unità immobiliare gli attuali proprietari hanno diritto di transito su una piccola porzione di area, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio 63 particella 179 sub. 1, come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Cirilli rep. 29268/77770 del 06/10/2006.

Il cespite, come risulta dalla perizia di stima elaborata dall'esperto, allo stato attuale in cui si trova e al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ha un valore di mercato pari ad € 86.015,05; non sussistono, allo stato, posizioni debitorie con chicchessia e non esiste condominio. L'immobile è attualmente occupato. L'unità immobiliare in questione viene posta in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze tutte ad essa 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 G.E. Dr.ssa N. Giubilei nella presente procedura esecutiva R.G.E.I. n° 298/2015 - Tribunale di Terni; il cespite viene proposto senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. Si segnala altresì, per mera opportunità, che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi inclusi ad esempio quelli di natura urbanistica ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso e precedentemente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il potenziale aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà successivamente presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

Per qualsiasi ulteriore indicazione concernente lo stato di fatto e di diritto, la stima e l'esistenza di eventuali

vincoli e/o oneri andrà fatto specifico ed integrale riferimento alla perizia in atti della suddetta procedura esecutiva. La presente vendita è assoggettata agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge. Si dà atto, infine, che il compendio pignorato non è ancora libero. Per ogni ed ulteriore informazione si rimanda alla relazione di stima dell'esperto nominato, disponibile sul sito web: www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it

Determinazione del valore dell'immobile ex art. 568 cpc: **Euro 86.015,05.**

Prezzo base: Euro 48.937,50 - Rilancio minimo: Euro 1.500,00 per vendita senza incanto;

Prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'immobile : **Euro 36.703,12.**

Data esame offerte: 03/07/2018 ore 09.00

Luogo svolgimento asta: Studio Legale Avv. Andrea Massi, Via C. Goldoni, 41, Terni.

Termine presentazione offerte: 02/07/2018 ore 11.00.

Luogo di presentazione delle offerte: Tribunale di Terni Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa indicando sulla stessa il nome, il cognome del depositante l'offerta nonché il nome del Giudice titolare della procedura e il nome del Professionista con la relativa data della vendita.

AVVISA ALTRESÌ

che qualora per il medesimo bene siano state proposte più offerte valide (da intendersi quelle pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta davanti al custode delegato dei medesimi beni nelle seguenti date e luoghi:

LOTTO 1: come sopra identificato.

Prezzo base: **Euro 48.937,50**; Rilancio minimo: **Euro 1.500,00** per vendita senza incanto.

Data dell'esame delle offerte 03/07/2018 ore 09.00;

Luogo dell'esame delle offerte e svolgimento asta: Studio Legale Avv. Andrea Massi, Via C. Goldoni, 41, Terni.

Termine presentazione offerte: 02/07/2018, ore 11.00.

Luogo presentazione delle offerte, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Silvia Passoni, 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 sui siti Internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

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

"Disciplina della vendita senza incanto e con incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Delegato, Avv. Andrea Massi (tel. 0744/400929), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

Terni, 13/02/2018

Il Custode Delegato

Avv. ANDREA MASSI

