

N. 103/2017 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Francesca Marchetti

Tel. 0744/425788 Fax 0744/404288

nella procedura esecutiva proposta da

CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

richiamata l'ordinanza emessa in data 19.01.2018 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con la quale è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c. la vendita del bene pignorato al sottoscritto Custode Avv. Francesca Marchetti, il quale eseguirà presso il proprio studio ove potranno essere fornite maggiori informazioni circa tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione,

AVVISA

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

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso commerciale (negozi), bene strumentale della società esecutata, sito al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso Centro Commerciale in Terni, Via della Stadera n. 1, censito al catasto fabbricati al f. 49 part. 962 sub.10, cat C/1, classe 12, consistenza mq. 66, superficie catastale mq 72, r.c. € 1.404, 35.

Il bene pignorato si sviluppa in una superficie complessiva calpestable di mq 79,42 netti ed è composto dal negozio, da un disimpiego, dal laboratorio/magazzino e dal bagno.

Si riscontrano difformità catastali regolarizzabili mediante una spesa stimata di € 300,00.

Si rimanda alla perizia di stima per la puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, specificando che gli oneri di cancellazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

Sono presenti spese condominiali scadute e non pagate che, al mese di dicembre 2016, ammontano ad € 2.843,82.

Si rende noto che trattandosi di immobili strumentali il trasferimento immobiliare potrebbe essere soggetto ad I.V.A.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 10.02.2016, registrato in data 16.02.2016, opponibile alla procedura, della durata di anni 6+6. Il canone convenuto dalle parti ammonta ad € 5.400,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 450,00 per i primi due anni mentre dal terzo anno il canone di locazione è stabilito nell'importo di € 6.600,00, da pagarsi in rate mensili di € 550,00.

All'art. 4 del predetto contratto è inoltre statuito che per i primi due anni il canone mensile non verrà versato alla società locatrice, in compensazione delle opere di ristrutturazione e/miglioramento dell'immobile. Tuttavia detto accordo non risultando trascritto in data antecedente al pignoramento non risulta opponibile all'aggiudicatario, ai sensi dell'art.2924 c.c.

Il prezzo originariamente indicato quale base per la vendita nella perizia di stima è di € 119.211,00.

RENDE NOTO

che il **giorno 20.09.2018, alle ore 10,00 in Terni, Via San Nicandro n. 39 presso lo studio del Custode Avv. Francesca Marchetti** si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto **al prezzo base di € 119.000,00 con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2.500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base,**

ovvero pari ad € 89.250,00, a pena di inefficacia.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria della 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, il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita.

#### RENDE ALTRESI' NOTO

- 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'Arch. Marilinda Briganti datata 03.10.2017, che deve essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ed alla quale si fa espresso rinvio 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.

- 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

-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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- 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;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 19.01.2018, e di cui in premessa, consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Informazioni potranno essere richieste al numero verde di call center 800630663.

Terni, lì 3.05.2018

Il Custode Giudiziario

Avv. Francesca Marchetti

