

N. 143/2017 Reg. Es. Imm. Dott.ssa Ilaria Palmeri

TRIBUNALE DI TERNI  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Chiara Pennacchi  
Tel. 0744/404186 Fax 0744/404288  
nella procedura esecutiva proposta da  
ITALFONDIARIO S.P.A.

richiamata l'ordinanza emessa in data 24.08.2018 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. Chiara Pennacchi, nonché richiamato il provvedimento emesso dal G.E. in data 08.02.19, l'istanza del 07.02.19 e il verbale di udienza del 10.10.2018, con il quale il G.E. autorizzava un solo tentativo di vendita del bene pignorato con espressa indicazione che nell'avviso di vendita venga evidenziata la inaccessibilità del bene e che pertanto non potranno essere effettuate visite al suo interno, fermo restando che 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, saranno svolte dal menzionato Custode, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà del debitore su abitazione di tipo economico (A3), sita in Ferentillo (Tr), cap.05034, frazione Macenano, alla via Ferrara, n.3, distinto al catasto fabbricati al Fg. 22, part. 32, sub.6, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 189,80. L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte si compone di due piani fuori terra ed un piano interrato; realizzato in muratura con connotazioni piuttosto scadenti (classificazione: abitazione di tipo economico (A3)), risulta contiguo, per la parete situata a sud est, ad altro edificio più recente ed in apparenza in migliori condizioni strutturali. L'immobile, a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il centro Italia, è stato dichiarato, dapprima con Ordinanza del Comune n. registro generale 76 del 20.06.17, NON UTILIZZABILE e, successivamente, con Ordinanza del Comune, registro generale n.54 del 06.07.2018, è stato, altresì, dichiarato NON AGIBILE. Anche nella scheda AEDES, redatta da ulteriore C.T.U. e depositata presso i competenti organi amministrativi, l'edificio è stato classificato nella categoria E-EDIFICIO INAGIBILE. Si rende noto che la valutazione (stima) dell'immobile è stata effettuata "sulla carta" dal Consulente d'Ufficio fotografando la situazione attuale. Solo ai fini della presentazione della scheda AEDES l'immobile veniva visionato al suo interno da altro Consulente Tecnico. Il riferimento alla possibilità di risarcimento delle spese sostenute per il recupero essendo, oggi, solo un'ipotesi, viene necessariamente posta all'attenzione ma non potendola dare sicuramente praticabile, non influisce sul valore finale dell'immobile.

L'immobile non è occupato da alcuno e risulta libero da persone. L'immobile risulta inaccessibile e non potranno essere effettuate visite al suo interno.

Si rimanda alle n.2 perizie di stima per la puntuale descrizione dell'immobile, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Il prezzo originariamente indicato quale base per la vendita nella perizia di stima è di €33.238,00.



#### RENDE NOTO

che il **giorno 09.07.2019, alle ore 10:30 in Terni, presso la sede operativa dell'Istituto Vendite Giudiziarie, sita in Terni, Via del Maglio n. 2** avanti il **professionista delegato Avv. Chiara Pennacchi** si procederà all'esame congiunto delle offerte analogiche e delle offerte criptate alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista dell'immobile sopra descritto **al prezzo base di € 33.000,00 con rilancio, in caso di gara, non inferiore ad € 1.500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero pari ad € 24.750,00, a pena di inefficacia.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via analogica o con modalità tematiche:

**1) LE OFFERTE ANALOGICHE** 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 (nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta).

**2) LE OFFERTE TELEMATICHE** criptate dovranno essere presentate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 ed in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, entro le ore **11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si invita l'offerente che presenta l'offerta telematica:

a) ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

b) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione, sul c/c acceso presso la Bcc Umbria Credito Cooperativo, intestato alla procedura, mediante le coordinate bancarie IBAN IT 08 B 07075 14400 000000716862, in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Si informa, altresì, che la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

#### 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 nelle n.2 perizie di stima, e cioè quella redatta dall'Arch. Sauro Santini del 05.05.2018, nonché quella redatta dall'Ing. Roberto Spinsanti del 22.03.18, che potranno essere consultate dall'offerente, unitamente alle n. 2 ordinanze emesse dal Comune ove è posto l'immobile- nel rispetto della normativa sulla privacy- (Ordinanza del Comune registro generale n.76 del 20.06.2017 ed Ordinanza del Comune registro generale n. 54 del 06.07.2018), così come disposto dal G.E. Dott. ssa Ilaria Palmeri, all'udienza del 10.10.18, sui seguenti siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché tramite Edicom s.r.l., sul sistema Aste Click 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, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- 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);

- che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>: si precisa che l'immobile oggetto di vendita, come sopra evidenziato, è inaccessibile e, pertanto, non potranno essere effettuate visite al suo interno;

**-che IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**

- 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;

-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 nelle n.2 relazioni di stima a firma degli esperti delegati.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Palmeri, in data 24.08.2018, nonché dal provvedimento emesso dal G.E. in sede di udienza del 10.10.18 e nel provvedimento del 08.02.19 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 sul bene immobile posto in vendita potranno essere richieste al numero verde di call center 800630663.

Terni, lì 20.03.2019

Il Custode Giudiziario  
Avv. Chiara Pennacchi

TRIBUNALE DI TERNI  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ISTANZA**

(G.E. Dott. Ilaria Palmeri – n. es. 143/17)

La sottoscritta, quale custode delegato nella procedura immobiliare sopra identificata con provvedimento di nomina del 23.09.17, evidenzia un errore materiale nel verbale di udienza tenutosi in data 10.10.2018 relativo alla data ivi indicata, così invece del "...all'udienza del 06.06.2018..."(udienza precedente), la data corretta sarebbe stata:"...**All'udienza del 10.10.2018..**"- si allega il verbale ove è presente l'errore materiale-(all.1). Tale correzione si rende necessaria in quanto nel bando di vendita dove essere indicata tale udienza ove viene precisata la modalità della vendita.

Alla luce di ciò, la sottoscritta

**CHIEDE**

che il G.E. voglia apportare una correzione al verbale suddetto, nel quale vengono precisate le modalità della vendita.

Con la massima osservanza.

Terni, 07.02.19

Il Custode Giudiziario

Avv. Chiara Pennacchi