

## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA

Procedura N. 40/2022 Reg. Es. Imm. Dott. Francesco Angelini

\*\*\* \*\* \*\*\*

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Francesca Marchetti (Tel. 0744/1963252), nella procedura esecutiva n. 40/2022, richiamata l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 04.10.2023 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con cui è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c. la vendita dei beni pignorati al sottoscritto Custode Avv. Francesca Marchetti e 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 nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti immobili:

#### **Lotto n. 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in San Gemini, Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 7, inserito in una palazzina composta da tre corpi con ingressi e scale distinte, in un quartiere residenziale, sito al piano terra ed identificato al NCEU di detto comune al foglio 9 part. 858 sub 4, cat A/2, classe 6, consistenza 3 vani con annesso un box auto e cantina posti al piano seminterrato identificati al NCEU di detto Comune al foglio 9 part. 858 sub 20, cat C/6, classe 4, consistenza 34 mq.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera matrimoniale, da un bagno e da un terrazzo con esposizione a sud e da una corte esclusiva con possibile utilizzazione a giardino di circa 33 mq.

I vani coperti presentano una superficie lorda complessiva di circa 68 mq.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 140 mq.

Non sono state riscontrate irregolarità catastali. Vi è conformità edilizia.

Non vi è conformità urbanistica e si prevedono costi di regolarizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00. Spese già detratte dal prezzo di vendita.

L'aggiudicatario sarà vincolato agli obblighi sanciti dalla Convenzione edilizia del 28.09.2002, meglio indicati in perizia.

Non risulta costituito un condominio.

Il prezzo originariamente indicato quale base per la vendita nella perizia di stima è di € 89.000,00.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo e pertanto il bene sarà consegnato libero.

Si rende noto che il trasferimento immobiliare potrebbe essere soggetto ad I.V.A. e che è pendente il procedimento di merito avente ad oggetto l'efficacia del titolo esecutivo.

**Lotto n. 2:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in San Gemini, Loc. Osteria, Via Giulio Noccioli n. 5, inserito in una palazzina composta da tre corpi con ingressi e scale distinte, in un quartiere residenziale, sito al piano terra ed identificato al NCEU di detto comune al foglio 9 part. 858 sub 6, cat A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani con annesso un box auto e cantina posti al piano seminterrato identificati al NCEU di detto Comune al foglio 9 part. 858 sub 22, cat C/6, classe 4, consistenza 40 mq.

L'appartamento è composto da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da una camera matrimoniale, da una camera, da due bagni (l'uno di circa 5,30 mq, l'altro di circa 4 mq) da un terrazzo con esposizione sud e da una corte esclusiva con possibile utilizzazione a giardino di circa 40 mq.

I vani coperti presentano una superficie lorda complessiva di circa 88 mq.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 163 mq.

Non sono state riscontrate irregolarità catastali. Vi è conformità edilizia.

Non vi è conformità urbanistica e si prevedono costi di regolarizzazione e manutenzione straordinaria per almeno € 6.000,00. Spese già detratte dal prezzo di vendita.

L'aggiudicatario sarà vincolato agli obblighi sanciti dalla Convenzione edilizia del 28.09.2002, meglio indicati in perizia.

Non risulta costituito un condominio.

Il prezzo originariamente indicato quale base per la vendita nella perizia di stima è di € 110.000,00.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo e pertanto il bene sarà consegnato libero.

Si rende noto che il trasferimento immobiliare potrebbe essere soggetto ad I.V.A. e che è pendente il procedimento di merito avente ad oggetto l'efficacia del titolo esecutivo.

Si rimanda alla perizia di stima per la puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

**RENDE NOTO**

che il **giorno 31.01.2024 alle ore 13,30, in Terni presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sita in Terni, Strada di Collescipoli, n. 57 avanti al professionista delegato Avv. Francesca Marchetti** 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 degli immobili sopra descritti:

**Quanto al lotto 1 al prezzo base di € 89.000,00 con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2.000,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero pari ad € 66.750,00, a pena di inefficacia.**

**Quanto al lotto 2 al prezzo base di € 114.000,00 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 € 85.500,00, a pena di inefficacia.**

Si precisa, altresì, che il ritardo nelle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

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

**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.

**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 e 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

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 Banca Centro Toscana Umbria, intestato alla proceduta, mediante le coordinate bancarie IBAN IT87 D07075 14400 000000739446, 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 il Gestore della Vendita è la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e che la piattaforma Telematica è **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 nella perizia di stima redatta dall'Ing. Lucio Cardaio, che può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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, 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>;

- 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;

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. Angelini, in data 04.10.2023, consultabile sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net), [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Edicom Srl, al Gestore della Vendita Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, al numero 0744/1963252 del custode delegato Avv. Francesca Marchetti o reperiti presso i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net), [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Terni, lì 13.10.2023

Il Custode Giudiziario  
Avv. Francesca Marchetti

