

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Procedura N. 183/2018 Reg. Es. Imm. Dott. Francesco Angelini

*** ** **

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Enrico Panfilì (Tel. 0744/1963252), nella procedura esecutiva promossa da doValue S.p.a., in qualità di procuratrice della BCC NPLs 2020 s.r.l., richiamate le ordinanze di vendita e delega delle operazioni emesse in data 26.01.2022, in data 25.10.2023 ed in data 28.09.2023 alle quali 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. Enrico Panfilì 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 nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti immobili:

Lotto n. 24: NCEU del Comune di Terni foglio 107 part. 569 sub 2 cat. Lastrico solare

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano terra di un edificio di recente, sito a Terni in Via Damiano Chiesa n. 15.

Il lastrico solare praticabile è ubicato al piano terra del lato est del fabbricato su cui insiste di pertinenza di quest'ultimo. Risulta essere il sedime dell'ingresso delle unità immobiliari e copertura dei locali adibiti ad autorimessa posti ai due piani interrati del fabbricato.

Risulta, inoltre, essere destinato al pubblico passaggio in quanto costituisce, di fatto, un portico privato ad uso pubblico, posto lungo il marciapiede di Via Damiano Chiesa.

La superficie catastale è pari a mq 66,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale ed edilizia.

L'immobile insiste in un fabbricato con un super-condominio per la gestione delle parti comuni ai due blocchi del fabbricato i cui oneri insoluti risultano pari ad € 1.794,00 da suddividersi in quota parte tra tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

L'immobile è libero.

Prezzo di stima € **5.175,00**.

Si precisa che il **prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € 1.638,00 a pena di inefficacia.

Lotto n. 27: NCEU del Comune di Terni foglio 113 part. 208 sub 2 cat. C/1

1/1 piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale con corte di pertinenza, elevato di quattro piani fuori terra avente destinazione residenziale-commerciale ed uno interrato dove sono ubicati i magazzini e i locali autorimessa.

Si compone di: locale vendita con N. 3 vetrine, di cui una con porta d'ingresso, un deposito/cucina dotato di finestra e un servizio igienico con antibagno.

Adiacente all'ingresso del locale posto lungo la sede stradale di Viale dello Stadio N. 31 e 33è installata una funzionale veranda **NON OGGETTO DI VENDITA** di circa mq 38,80 con annessa

tettoia, attrezzata con struttura in ferro/legno, pedana in legno appoggiata al suolo, copertura con tendaggi e chiusure dei pannelli laterali in vetro/pvc.

I locali si presentano in buono stato di manutenzione. Anche i locali di servizio quali il deposito/cucina e i servizi igienico sanitari sono ben mantenuti e in condizioni sufficienti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione di riscaldamento e di raffreddamento.

Il locale ha una superficie netta complessiva pari a circa mq 57,13, esclusa la veranda e la tettoia.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 4,00 metri, ribassata in alcune zone con una struttura in cartongesso per l'illuminazione del bancone.

Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie per una cifra di € 2.700,00 già decurtata dal valore di stima. Esistono oneri condominiali insoluti, che l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Il bene attualmente è occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura e pertanto lo stesso sarà liberato alla data di aggiudicazione del bene.

Prezzo di stima € **52.930,00**.

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € 39.750,00 a pena di inefficacia.

Lotto Unico B

Corpo A:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano terra di un villino trifamiliare di civile abitazione elevato di due/tre piani fuori terra con una piccola cantina interrata, una piscina in muratura di proprietà esclusiva posta sull'ampia corte di pertinenza comune alberata.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante (edificio originario) e c.a./muratura (ampliamento), con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone rivestite in pietra (scala esterna); la copertura è in latero cemento a doppia falda, tavole poggiate e manto di copertura con coppi alla romana, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame.

Il porticato antistante il fabbricato posto sul lato sud, da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di procedura mediante una scala esterna, è realizzato con n. 5 colonne in cls rivestite in mattoncini in cotto tipici del luogo e manto di copertura con coppi alla romana.

L'unità immobiliare posizionata al piano terra del fabbricato, con accesso dal portico, si compone di: ingresso/zona pranzo, soggiorno, studio, cucina abitabile con camino, corridoio, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Completa l'unità immobiliare un portico di circa 29,65 mq. e una cantina/locale tecnico posta al piano interrato di circa 8,34 mq.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 146,10 mq.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,75 metri.

Distinto al N.C.E.U. di Terni al Foglio 52, particella 38, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, graffato alla particella 954, subalterno 3, superficie catastale 148 mq, rendita € 632,66, piano T-S1.

Indirizzo: Strada di Pietrara n. 11.

Accessorio: PISCINA

All'interno della corte comune identificata al C.T. Fg. 52, p.lla 954, è situata ad una quota di circa +1,20 metri rispetto al piazzale, una piscina interrata in muratura, con area circostante pavimentata e sistemata con gazebi e muretti di recinzione.

Piscina interrata di dimensioni rettangolari (6,00 x 12,00 ml) con una parte circolare (raggio 1,82 ml.), avente una doppia altezza interna.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 77,00 mq esclusa l'area di pertinenza circostante.

Tale manufatto edilizio edificato nel 2005 è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 52, p.lla 954, sub. 3, e risulta essere una pertinenza (vano accessorio indiretto) di proprietà esclusiva del debitore, in quanto è graffata (unita) all'immobile principale - appartamento (C.F. Fg. 52, p.lla 38, sub. 5 - A/7).

Corpo B:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'autorimessa sita in Terni (Terni) Strada di Pietrara, n. 11, piano Terra.

L'unità immobiliare, attigua all'area della piscina, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra adibito ad autorimessa, con accesso dal cortile comune sul lato nord del fabbricato.

La struttura portante del manufatto è in c.a., tinteggiato, con la copertura in latero cemento a doppia falda, tavole poggiate e manto di copertura con tegole marsigliesi, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame. Possiede una saracinesca in alluminio verniciato di tipo sezionale con automazioni elettriche larga 5,00 mt e alta 2,90 mt.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a 28,00 mq e la superficie catastale indicata nella visura catastale è di 32,00 mq. Altezza interna media pari a 3,27 mt.

Distinto al N.C.E.U. di Terni al Foglio 52, particella 954, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 63,11, piano T.

Indirizzo: Strada di Pietrara n. 11.

Corpo C:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara.

Striscia di terreno adibita a sede stradale priva di pavimentazione (sterrata), di accesso ai fondi confinanti (Fg. 52, p.lle 1004, 913/970/917, 954), che si congiunge alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pressoché pianeggiante. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti. Superficie complessiva catastale di **mq. 485**.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 900.

Corpo D:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara. Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma rettangolare con orografia pianeggiante.

Risulta essere inglobata nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Superficie complessiva catastale di **mq. 22**.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 908.

Corpo E:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara.

Striscia di terreno a forma di L, adibita a sede stradale asfaltata di accesso ai fondi confinanti della lottizzazione edilizia, costituita da ville con corti pertinenziali, in cui risulta inserita, per poi si ricongiungersi alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pianeggiante per il primo tratto e poi con modesta pendenza verso valle. Area delimitata sul lato sx dalle recinzioni dei lotti confinanti e sul lato dx del tratto marginale/confine di proprietà da una rete metallica con paletti in ferro.

Superficie complessiva catastale di **mq. 1.070.**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 904.

Corpo F:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma trapezoidale con orografia pianeggiante. Inglobato in parte nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato ed per una minima

parte nel campo da tennis. Superficie complessiva catastale di **mq. 85.**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 902.

Corpo G:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara.

Terreno di forma pressoché rettangolare con orografia pianeggiante.

Adibita per la parte maggiore a campo da tennis e per la restante parte a piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11.

Superficie complessiva catastale di **mq. 635.**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 907.

Corpo H:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara.

Terreno di forma di forma trapezoidale con orografia pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare e un piccolo vigneto.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di una parziale recinzione con paletti in ferro e rete metallica verso la strada e la p.lla 973.

Superficie complessiva catastale di **mq. 270.**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 972.

Corpo I:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara.

Terreno di forma di forma irregolare con orografia semi-pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare. Presenza di un pozzo artesiano.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica.

Superficie complessiva catastale di **mq. 2.390.**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 969.

Corpo L:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Terreno di forma irregolare con pendenza verso valle. E' costituito da due parti distinte, una adibita a giardino del fabbricato, con presenza di alberature ad alto fusto e siepi sul confine nord del lotto e l'altra a viale di accesso alla corte comune e al solarium della piscina del fabbricato ubicato nella p.lla 954.

Fondo dotato di recinzione su due lati esterni con paletti in ferro e rete metallica (confine interno) e recinzione in muratura (lato ingresso).

Superficie complessiva catastale di **mq. 735**.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 905.

Si rilevano irregolarità catastali per € 2.500,00, già decurtate dal valore di stima.

Si riscontrano irregolarità edilizie per il costo di € 6.000,00, già decurtate dal prezzo di stima.

La redazione dell'attestazione energetica (APE) è a carico dell'aggiudicatario per l'importo di € 300,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Il Corpo A risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Si rileva il vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Risulta occupato dal debitore esecutato, che lo ha adibito a propria residenza.

Prezzo di stima dell'intero Lotto € **212.816,00**.

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € 119.709,00 a pena di inefficacia.

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 6 marzo 2024 alle ore 11,00, presso la sala aste c/o Hotel Valentino sito in Terni, Via Plinio il Giovane, n. 5 avanti al professionista delegato Avv. Enrico Panfilì** 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 24 al prezzo base di € 2.184,00 **con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € **1.638,00** a pena di inefficacia.

Quanto al lotto 27 al prezzo base di € 53.000,00 **con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 1.500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € **39.750,00** a pena di inefficacia.

Quanto al lotto unico B al prezzo base di € 159.612,00 **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 € **119.709,00** 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 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 procedura, mediante le coordinate bancarie IBAN IT09 R070 7514 4000 0000 0731 576, 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 Gobid International Auction S.r.l. e che la piattaforma Telematica è **www.gorealbid.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'Arch. Francesca Bartolucci, che può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 dalle Ordinanze di Vendita emesse dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Angelini in data 26.01.2022, in data 28.09.2023 ed in data 25.10.2023 consultabili sul sito internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Edicom Srl, al numero 0737/786344 del Gestore della Vendita Società Gobid International Auction S.r.l., al numero 0744/1963252 del custode delegato Avv. Enrico Panfili o reperiti presso i siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Terni, li 17.11.2023

Il Custode Giudiziario
Avv. Enrico Panfili

