

Dott. Leandro Campana
VIA DEL RIVO N. 212- 05100 TERNI (TR)
Tel. - 0744/301114
Cellulare 3400064670
CUSTODE DELEGATO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Procedura n. 126/2022 Reg. Es. Imm.

Il Custode Delegato nella procedura esecutiva **n. 126/2022 R.G.E.**, Dott. Leandro Campana,

AVVISA

in ottemperanza all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 8/11/2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Francesco Angelini, che dinanzi al Custode Delegato dott. Leandro Campana, presso il proprio studio sito in Terni, in Via del Rivo n. 212, il giorno **28/02/2024 ore 10:00** si terrà il **I° tentativo** della **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento residenziale posto al piano sesto (mansarda) con cantina al piano seminterrato, Categoria tipo popolare [A4], sito in Terni (TR) in Via Gabelli, 22, piano 6-S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 105, particella 325, subalterno 18, classe 04, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91.

L'appartamento ha la seguente disposizione degli spazi interni: zona ingresso/angolo cottura, bagno e camera e diritto sulle parti comuni, il tutto facente parte di un edificio residenziale di tipo condominiale che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, una mansarda (6° piano) ed uno seminterrato e composto da 18 appartamenti e 18 garage, negozi al piano terra con disponibilità di ascensore condominiale fino al piano 5°. L'edificio è ubicato all'interno della circonferenza della zona centrale della città nella parte ovest in una zona residenziale sviluppatasi tra gli anni '70 e '80 con prevalenza di edifici residenziali di tipo condominiale. Classe Energetica presunta: "G".

SPESE CONDOMINIALI: Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile: € 2.500,00.

Risultano maturate spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di € 2.132,63.

Quota Proprietario € 146,67, quota inquilino € 1985,96. Millesimi di proprietà : 8,00

Come si può notare dalle tavole allegate, l'unità immobiliare in oggetto ubicata al piano 6, non è riportata nei titoli autorizzativi: Licenza di Costruzione del 1966 e Variante del 1967. A

parere del Ctu, tale situazione rientra nel c. 3 dell'art 147/bis della L. R. 1/2015, in quanto, l'u.i., come risulta da indagini catastali eseguite presso l'archivio catastale, e stata accatastata nel settembre 1968 contestualmente alle altre unita immobiliari dell'edificio qualche mese dopo il rilascio dell'agibilità avvenuta ad aprile 1968 quindi rientrante tra le tolleranze costruttive realizzate durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi come previsto dal c.3 suddetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia ed urbanistica.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La superficie riportata negli atti catastali, regolarizzabili mediante istanza di correzione per errori nei dati della superficie dell'unita immobiliare.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale, con costo stimato di regolarizzazione di € 500,00, già detratti dal valore di stima.

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

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore esecutato e dei suoi familiari, lo stesso, potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto **dopo l'emissione del decreto di trasferimento** con le modalità e i tempi specificati nell'ordinanza di vendita.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 21.500,00 per il lotto unico – **Rilancio Minimo euro € 1.000,00.**

DATA E LUOGO DELL'ESAME DELLE OFFERTE: 28 Febbraio 2024 ore 10,00 presso lo Studio del Custode dott. Leandro Campana, sito in Terni in Via del Rivo n. 212;

TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE OFFERTE : Fino al 27/02/2024 entro le ore 11,00, presso lo Studio del Custode, previo appuntamento.

L'offerta andrà presentata in **busta chiusa** (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica). **ALL'ESTERNO DELLA BUSTA CHIUSA** verranno annotati: **l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.**

ALL'INTERNO DELLA BUSTA dovrà essere inserita:

a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
 - per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 - in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;
 - l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
 - l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
 - l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a: "Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 126/2022", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di

cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

L'offerta d'acquisto, inoltre,

- È **IRREVOCABILE** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

- l'offerta d'acquisto sarà **INEFFICACE** se perverrà oltre le ore 11,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore al 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto; o se non è indicato il prezzo offerto.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di giorni 120 dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: "Tribunale di Terni – Proc n. 126/2022" oppure tramite bonifico bancario le cui coordinate verranno comunicate dal delegato; con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Roberto Bassetti, 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. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;

- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato dott. Leandro Campana, presso il Tribunale di Terni.

- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad €. 22.000,00
- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia €. 16.125,00 in caso di gara fra più offerenti l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 1.000,00.
- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Roberto Bassetti, 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it.

E' prevista altresì la pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale www.Legalmente.net nonché pubblicazione su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indica nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center 800630663.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode dott. Leandro Campana (Cell. 340/0064670) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981).

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILIARI.

Terni lì 16/11/2023

Il custode delegato
Dott. Leandro Campana
