



Proc. N. 112/2020 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il Dott. Monica Piersantini con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 112/2020;

- visto il provvedimento di nomina a custode giudiziario emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni in data 28/06/2021;
- vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Monica Piersantini, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini in data 26/05/2022 a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- visto il provvedimento del G.E. del 21/12/2023 con il quale è stata conferita al Professionista una nuova delega per un ultimo tentativo di vendita;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591-bis e 569 e ss. c.p.c.
a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** con modalità **analogica** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari all'intero sugli immobili siti nel Comune di Calvi dell'Umbria (TR) – Loc.tà San Lorenzo n. 15 costituiti da:

Corpo A) fabbricato su unico livello censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al Foglio 14, Particella 262, Sub 4 graffata con la Particella 282 del medesimo foglio, Sub 6, Cat. A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, piano T-S1, R.C. Euro 335,70.

Al suo interno un ingresso, una cucina-soggiorno con camino, due camere, un bagno e un disimpegno, oltre a una cantina posta al piano seminterrato accessibile da due porte, a un terrazzo esterno esclusivo confinante con la via pubblica e a un piccolo vano sottostante ad uso ripostiglio, per una superficie complessiva di circa mq. 119,90.

Tramite un'apertura interna, l'unità immobiliare comunica con il "Corpo B" quest'ultimo classificato catastalmente come magazzino.

L'abitazione presenta alcune predisposizioni impiantistiche, ma non dispone di impianti funzionanti e non è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Non è presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) che verrà redatta all'esito dell'aggiudicazione: indice presumibile di classe G.

Sono state riscontrate difformità catastali a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni per il cui dettaglio si fa espresso rinvio alla perizia del Ctu, Geom. Lorenzo Cioni.

Regolarizzabili tramite variazione Docfa, il relativo costo è stato preventivato in Euro 500,00 e già portato in decurtazione dal prezzo di vendita.

Corpo B) immobile ad uso magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al Foglio 14, Particella 282, Sub 5, categoria C/2, classe 2, superficie 31 mq, piano T, R.C. Euro 36,82.

Trattasi di vano seminterrato di superficie interna lorda pari a circa mq 28 con sottostante vano ripostiglio, comunicante mediante porta interna con l'immobile "Corpo A".

Le pareti interne sono al grezzo dove sono visibili scatole e corrugati, ma l'impianto elettrico risulta incompiuto.

Sussistono difformità catastali a seguito di una diversa distribuzione interna per il cui dettaglio si fa espresso rinvio all'elaborato del perito.

Regolarizzabile tramite variazione Docfa, il relativo costo è stato preventivato in Euro 300,00 e portato in decurtazione dal prezzo di vendita.

Per entrambi i corpi A e B sono state inoltre rilevate irregolarità di natura urbanistico-edilizia per le quali si rinvia all'elaborato peritale: trattasi in sintesi di lavori di manutenzione straordinaria già eseguiti in anni precedenti riguardanti anche parti strutturali.

Sanabili tramite S.C.I.A. in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività) e autorizzazione sismica con valutazione di sicurezza.

Non è presente il certificato di agibilità.

Costi presunti quantificati in Euro 6.000,00 già decurtati dal prezzo di vendita del lotto.

Entrambe le unità immobiliari sono libere e non sussiste condominio.

Per una puntuale descrizione degli immobili si rimanda alla lettura della perizia di stima, con particolare riguardo alla presenza di difformità urbanistiche e catastali, nonché alle modalità di determinazione del valore di stima.

La vendita del presente lotto non è assoggettata a I.V.A.

Prezzo base del Lotto Unico **Euro 12.656,25**. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.

A pena di inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore a Euro 9.492,19 (**prezzo minimo**).

Termine e luogo di presentazione delle offerte: entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (07/05/2024).

Data e luogo della vendita: **08 maggio 2024 - ore 11;30** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Data e luogo di apertura delle offerte: **08 maggio 2024 - ore 11;30** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento

Modalità di presentazione dell'Offerta in Forma Analogica:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa da consegnarsi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro il termine ultimo sopra indicato (ore 11,00 del giorno precedente la vendita). La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di un documento in corso di validità – il nome del Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini, il nome del Professionista Delegato, Dott. Monica Piersantini e la data della vendita. La busta dovrà contenere al suo interno l'offerta compilata in ogni sua parte (un fac simile del modulo di offerta al senza incanto è scaricabile dal sito www.tribunale.terni.it), corredata da una marca da bollo da Euro 16,00 e di due marche da

Euro 2,00 ciascuna, oltre alla fotocopia di un documento di identità valido del firmatario dell'offerta, alla copia del suo codice fiscale (recente visura camerale se l'offerente è una società), alla procura redatta per atto pubblico quando l'offerente non intervenga personalmente presso il Delegato nel giorno fissato per la vendita. Per ulteriori specifiche riguardo al contenuto dell'offerta e ai documenti da allegare, si veda quanto puntualmente indicato nell'Ordinanza di vendita al paragrafo "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni".

L'offerta è irrevocabile e alla stessa dovrà essere allegato a titolo di cauzione un assegno circolare NON trasferibile o un vaglia postale NON trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Es. Imm. N. 112/2020 – Lotto unico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà oggetto di restituzione in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:

Il giorno **08 maggio 2024** data fissata per la vendita, coloro che hanno presentato le offerte dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato nel presente avviso.

Il Delegato provvederà all'apertura di tutte le buste alla presenza degli offerenti intervenuti; effettuate le necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

In caso di pluralità di offerte si procederà con gara tra tutti gli offerenti, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide; tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto (sessanta secondi). La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida: l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Le modalità di presentazione dell'offerta, nonché le disposizioni inerenti alle condizioni della vendita sono espressamente regolamentate ai paragrafi "Disciplina della vendita senza incanto" – "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni" contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.E. del 26/05/2022 pubblicata nel Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni dettaglio concernente le unità immobiliari poste in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Lorenzo Cioni specie con riguardo alla sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, alla presenza di oneri e pesi gravanti sui beni immobili, nonché per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e le modalità di determinazione del valore, da consultare a onere e cura di ogni offerente sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su www.Legalmente.net. Sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su www.ilmessaggero.it.

Eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>; si avvisa che il Tribunale **NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

E' possibile inoltre richiedere informazioni al Professionista delegato, Tel. 0744/423222, e-mail: monica.piersantini@dcassociati.com, nonché richiedere l'inoltro di copia della perizia a mezzo e-mail o fax al numero verde **800630663**.

Il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a Euro 59.906,30. Il prezzo base fissato per la presente vendita è di Euro 12.656,25; il prezzo minimo dell'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (ossia Euro 9.492,19).

L'unità immobiliare di cui al presente avviso è posta in vendita a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova, nella consistenza e nella condizione urbanistica-edilizia-catastale indicata in perizia dall'esperto nominato dal G.E., Geom. Lorenzo Cioni, senza alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali difformità della cosa venduta, eventuali vizi, mancanza di qualità, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c non necessita il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. D.P.R. 380/2001.

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. 06 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Riguardo alle notizie di cui all'art. 46 stesso T.U. e di cui all'art. 40 citata Legge 47/1985 e successive modifiche, si rimanda a quanto indicato in perizia dal tecnico nominato.

Ogni onere fiscale inerente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Terni, 12 gennaio 2024.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Monica Piersantini

