N. **204/2016** Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Fausto Sciamanna (tel. 0744/403728, fax 0744/401377, mail studio.sciamanna@gmail.com), Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare n. 204/2016 nella procedura esecutiva proposta da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. P. AZ.**

VISTO

- l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del **30/06/2017** del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

RITENUTO

necessario, da parte del Custode giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO n. 1 PROPRIETA' PER 1/1

Identificati al Catasto Terreni:

foglio 50, particella 47, CLASSE 2, superficie Ha 00.41.40, R.D. € 21,38, R.A. € 17,11;

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito da un appezzamento di terreno di forma semi regolare a ridosso della zona edificata ma attualmente non utilizzato ne per scopi agricoli ne per alcun altro scopo.

È ubicato nel Comune di Montecastrilli (TR) Loc. Casteltodino distante circa Km 3 dal centro abitato del Comune stesso e circa Km 20 dalla città di Terni quest'ultima di facile raggiungimento vista la vicinanza dell'arteria SS3bis E45.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico e idrico, scarse sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali presenti nella zona.

L'immobile risulta raggiungibile attraverso la SP9 Amerina, strada a doppio senso di circolazione unico alternato e moderatamente trafficata, dalla quale mediante una strada privata, presumibilmente gravata da servitù di passaggio, che serve anche le altre abitazioni adiacenti alla stessa si raggiunge il lotto oggetto di stima di fatto intercluso. La strada privata di accesso di cui sopra ricade nel Piano Regolatore Generale in una zona soggetta ad esproprio per realizzazione di

una strada di piano.

La strada di accesso privata, che ad oggi presenta un fondo in ghiaia ed è priva di qualsiasi opera di urbanizzazione, risulta essere l'unica via di accesso al lotto, tra l'altro non raggiungibile in altro modo vista la natura dei luoghi; l'attuale accesso secondo le previsioni di PRG, sia originario che di variante approvato, risulta soggetta ad esproprio per realizzazione di una strada di piano.

Destinazione urbanistica:

Al fine di individuare precisamente la destinazione urbanistica del lotto oggetto di stima si è proceduto oltre che alla consultazione del Piano Regolatore Generale, e relative varianti, anche alla richiesta ed estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e di copia della convenzione urbanistica individuata da giuste e puntuali ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni stipulata tra la precedente proprietaria ed il Comune di Montecastrilli e secondo le previsioni di PRG unico strumento di indicazione e regolamentazione delle opere realizzabili sul lotto oggetto di stima, quindi dopo aver recepito la documentazione sopra indicata è emerso che:

- L'area oggetto di stima ricade principalmente in zona "CA" Residenziali di espansione attuate, per una piccolissima porzione destinata a viabilità e per la parte residua a Zona "E" Agricola.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva ed esplicativa:

Tipo	Foglio	P.Lla	Zona	Sup. (mq)
Terreni	50	47 (parte)	(CA) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ATTUATE	3050 circa
Terreni	50	47 (parte)	(E) AGRICOLA	610 circa
Terreni	50	47 (parte)	VIABILITA'	480 circa

- Tra il Comune di Montecastrilli e la precedente proprietaria è stata stipulata una Convenzione Urbanistica rep. 4645 del 10/06/2003 a seguito di approvazione di Piano di Lottizzazione che stabilisce i parametri di edificabilità e di servizi realizzabili sul lotto.

Dalla consultazione di quanto sopra indicato si è potuto dedurre che la volumetria totale realizzabile sulla porzione di p.lla 47 del foglio 50 di Montecastrilli risulta essere pari a totali mc 3'050 in quanto l'indice territoriale ammissibile in riferimento alla Zona CA risulta essere pari a 1mc/mq.

L'edificabilità è consentita per la cubatura massima di cui sopra da realizzarsi su tre lotti/edifici distinti; il Piano di Lottizzazione definisce, oltre che alla cubatura sia totale che dei singoli lotti, anche la viabilità sia pubblica che interna alla lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione, le quali vanno detratte dal valore totale del bene in quanto per obbligo da convezione già stabilite quantificate per un importo totale di opere di urbanizzazione primaria pari ad € 26.000,00 da sostenere prima dell'esecuzione di qualsiasi opera del lottizzante.

LOTTO UNICO

Prezzo base: *€ 45.000,00* - ***Rilancio minimo:*** *€ 1.500,00.*

Prezzo minimo € 33.750,00 **– Rilancio minimo** € 1.500,00

Termine e luogo di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso l'ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Fausto Sciamanna sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, ai seguenti orari: dalle ore

09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:30 alle ore 19:00 di tutti i giorni con esclusione del venerdì pomeriggio, del sabato e della domenica nonché di prefestivi e festivi nonché, nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dalle ore 9 fino al termine ultimo, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio. Per questi motivi si invitano gli eventuali interessati a contattare preventivamente lo studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato.

Data deliberazione sulle offerte: 31/01/2019 ore 9,30.

Luogo di deliberazione delle offerte: ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Fausto Sciamanna sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Samuele Meloni 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.

Perizia di stima, ordinanza di vendita ed avviso di vendita sono inoltre consultabili sui siti www.tribunale.terni.com e www.asteannunci.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla «Disciplina della vendita senza incanto» allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato (Tel. 0744 403728), la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e chiamando il numero verde 800 630 663, richiedendo anche copia della perizia a mezzo mail e fax.

SI PRECISA 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 suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, 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.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Terni, lì 17/10/2018

Il Custode del Compendio pignorato
e Professionista Delegato alle vendite
Fausto Sciamanna