



P.E.I. n. 240/2013 R.G.E.I.

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Delegato: Dott. Aldo Napoletti (0744/431137)

nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 240/2013 R.G.E.I.

- visto il provvedimento di delega al compimento delle operazioni di vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei del Tribunale di Terni in data 12.09.2016 e la contestuale emissione della ordinanza di vendita,

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

diritto di piena proprietà su:

Immobile fabbricato ufficio/studio privato sito nel Comune di Terni (TR), Viale Cesare Battisti n. 143/B, piano seminterrato indicato nella perizia di stima dal C.T.U. Geom. Massimiliano Porraccini, identificato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 84, Part. 326, Sub. 37, Categoria/Natura A/10, classe 2, consistenza 260 mq (nella perizia di stima il medesimo C.T.U. indica che l'immobile ha una superficie complessiva di circa mq 269), vani 11, rendita Euro 4.005,12;

nota – il C.T.U. Geom. Massimiliano Porraccini, nella perizia di stima, ha indicato che l'unità immobiliare in questione presenta delle irregolarità edilizie e catastali per opere interne, consistenti sia nella demolizione e realizzazione di alcune/i tramezzature/tramezzi interne/i, definite dal C.T.U. medesimo sanabili/regolarizzabili tramite la presentazione di una C.I.L. in sanatoria e variazione catastale, sia nella realizzazione di una nuova zona d'ingresso di fianco alle scale esistenti (ex rampa garage), definita dal C.T.U. medesimo non sanabile allo stato attuale: i costi della sanatoria sono stati decurtati dal prezzo base d'asta del lotto.

L'immobile risulta occupato da terzi in comodato gratuito.

A livello catastale sono state riscontrate delle difformità sanabili costituite dalla demolizione e dalla realizzazione di tramezzi interni; i costi della sanatoria sono stati decurtati dal prezzo base d'asta del lotto.

L'unità immobiliare è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima, redatta dall'Esperto, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 240/2013 R.G.E.I. Tribunale di Terni, Geom. Massimiliano Porraccini (si specifica che la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con le accessioni, dipendenze e pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ad essa relativa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori e, quindi, senza alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità e senza possibilità di revoca della vendita stessa per alcun motivo; 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 considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; si rimanda all'esame della perizia di stima per le difformità urbanistico-edilizie e catastali in essa eventualmente rilevate e, comunque, si rimanda all'esame completo e dettagliato della perizia stessa per tutto quanto in essa specificatamente indicato.

**Trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:**

1. Tutte le formalità relative ai passaggi di proprietà dell'immobile esecutato e, comunque, più in generale, tutte le formalità relative agli atti attestanti la continuità nelle trascrizioni.

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.

Il prezzo di stima del lotto unico è pari ad Euro 309.350,00;

**Lotto 1:** come sopra identificato

**Prezzo base:** Euro 145.125,00; **Prezzo minimo di presentazione dell'offerta:** Euro 108.843,75; **Rilancio minimo:** Euro 2.500,00.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Massimiliano Porraccini, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e lo stato di conservazione e la reale situazione dei luoghi, consultabile sul Portale Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), accessibile anche dal sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it);

anche le foto raffiguranti l'immobile, allegate dall'Esperto C.T.U. Geom. Massimiliano Porraccini alla relazione di stima redatta dallo stesso, sono consultabili sul Portale Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), accessibile anche dal sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) (si allega in calce al presente avviso, a pagina 4, una delle suddette foto raffigurante l'esterno dell'immobile, precisando che, tuttavia, nessuna foto, compresa quella in calce al presente avviso, sarà allegata a questo stesso avviso affisso all'albo del Tribunale di Terni);

maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sul Portale Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti internet appena indicati sopra nel presente avviso e sugli ulteriori siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 12.09.2016, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita (Tel. 0744/431137) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni; è possibile altresì richiedere, al numero verde di call center [800630663](tel:800630663), informazioni sul bene immobile posto in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle <<Disciplina della vendita senza incanto e disciplina della pubblicità della vendita, ecc.>> facenti parte dell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 12.09.2016, alla quale si fa specifico rinvio, anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, ai fini dell'esame completo e dettagliato dell'ordinanza stessa per tutto quanto in essa specificatamente indicato e consultabile sul Portale Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sul sito internet sopra indicato [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), accessibile anche dal sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it).

Si fa espresso rinvio alla normativa vigente in materia di oneri condominiali in base alla quale, chi subentra nei diritti di un condomino, è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

**Conformità urbanistico edilizia:**

l'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia ha indicato le seguenti irregolarità edilizie: 1) demolizione di alcune tramezzature interne; 2) realizzazione di nuove tramezzature interne; 3) realizzazione nuova zona ingresso di fianco alle scale esistenti (ex rampa garage). l'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia ha indicato che i punti 1) e 2) sono sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L. in sanatoria e che il punto 3) allo stato attuale non risulta sanabile e non verrà preso in considerazione ai fini della valutazione di stima.

Lo stesso Esperto C.T.U. nella relazione di perizia ha indicato la conformità urbanistica.

**Conformità catastale:**

l'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia ha indicato le seguenti irregolarità catastali: opere interne consistenti nella demolizione e realizzazione di tramezzi interni.

Lo stesso Esperto C.T.U. nella relazione di perizia ha indicato che le suddette difformità sono sanabili.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione - Oggetto: nuova costruzione - Rilascio in data 17/10/1961 al n. di prot. 25176 - Abitabilità/agibilità in data 05/04/1962 al n. di prot. 5189.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia - Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da garage in magazzino - Oggetto: variante - Presentazione in data 18/05/1990 - Rilascio in data 30/11/1990 al n. di prot. 21886.

Tipo pratica: Denuncia Inizio attività (Testo unico) - Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio - Oggetto: variante - Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 17637 - Abitabilità/agibilità in data 15/09/2007 al n. di prot. 39251.

Si precisa che, in base alla normativa dettata dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40 della L. 47/1985 e successive modificazioni, sebbene gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, siano nulli e non possano essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, tuttavia, le suddette nullità non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali; l'aggiudicatario, però, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia e qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e, comunque, ove consentito, potrà ricorrere alla discipline dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Per il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e per le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (suddetto T.U.) e di cui all'art. 40 della L. 47/1985, si invitano comunque gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di perizia dell'Esperto C.T.U. .

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità sopra indicate 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, comma 5, cit. T.U. e di cui all'articolo 40, comma 6, cit. L. 47/1985.

**Termine e luogo di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 12.09.2016, alla quale espressamente si rimanda per intero.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato alla vendita e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)); l'offerta deve essere presentata corredata da una marca da bollo da Euro 16,00 e da altre due marche da bollo da Euro 2,00 ciascuna.

**Data, luogo e ora per l'esame delle offerte e della vendita senza incanto:** il giorno **18.01.2019**, ore **09:15**, in Terni, Viale G. D'Annunzio n. 2, presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita, Dott. Aldo Napoletti, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09:15.  
Terni, 13.10.2018.

Il Professionista Delegato

Dott. Aldo Napoletti

