



P.E.I. n. 175/2011 R.G.E.I.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato: Dott. Aldo Napoletti (0744/431137)
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 175/2011 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 14.09.2016 e la contestuale emissione della ordinanza di vendita,

AVVISA

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

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su:

fabbricato (appartamento) sito nel Comune di Amelia (TR), Fraz. Fornole, Strada Amerina n. 175 (catastalmente Via Salisciano n.70), identificato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 87, Part. 30, Sub. 1, Categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, piano T-1, rendita € 141,77, composto, al piano terra, da cucina, soggiorno e bagno, per una superficie utile di circa mq. 22,84, al piano primo, da due camere ed un bagno, per una superficie utile di circa mq. 23,69, con una cantina al piano terra, per una superficie utile di circa mq. 18,97 e con un terreno accessorio, di circa complessivi mq. 300, identificato al N.C.T. del Comune di Amelia al Foglio 87, Particella 162.

Nella vendita sono compresi anche i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, tra cui il vano scale distinto al N.C.E.U. col Foglio n. 87, Particella n. 30 Sub. 5 (B.C.N.C.) e le corti distinte al N.C.E.U. col Foglio n. 87, Particelle n. 30 Sub. 6 e n. 30 Sub. 7 (B.C.N.C.).

L'impianto termico è autonomo con alimentazione a metano.

Nella perizia di stima l'Esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani indica sia che il tetto è a due falde, una ha il solaio in travette di ferro e tavelloni, mentre l'altra ha la struttura portante in legno, sia che non ci sono cordoli di collegamento tra i muri portanti ed i solai, sia che il solaio di calpestio del piano primo è in legno ed è inflesso al centro delle stanze, sia che, al piano terra, in alcuni punti dei muri sono presenti dei distacchi di intonaco causati dall'umidità di risalita dalle fondazioni.

Inoltre, sempre nella perizia di stima, l'Esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani indica sia che esistono lievi difformità consistenti nella realizzazione di due bagni, uno al piano terra e l'altro al piano primo, e nella realizzazione di una porta esterna al piano primo sul lato ovest, sia che la realizzazione dei bagni non costituisce un abuso edilizio, in quanto "Attività edilizia senza titolo abilitativo" ai sensi dell'articolo n. 7 della Legge Regionale n. 1 del 18.02.2004, sia che la realizzazione della porta esterna è sanabile ai sensi dell'articolo n. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 21/04. I costi della sanatoria e della variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni sono stati decurtati nel procedimento di formazione del prezzo base del lotto di cui alla presente vendita.

Nell'integrazione della perizia di stima l'Esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani indica sia che sono stati svolti dei lavori riguardanti il vano scala comune del fabbricato, costituiti dall'installazione di un servoscala, con il binario posizionato sul lato sinistro delle scale, comportante la chiusura, con pannelli in cartongesso, delle due porte di accesso dal vano scala all'immobile pignorato e viceversa, sia che successivamente sono stati rimossi i suddetti pannelli in cartongesso, sia che il proprietario dell'abitazione confinante, al quale spettano i restanti diritti di comproprietà sul vano scala e che ha eseguito i suddetti lavori, si è impegnato a spostare il binario del servoscala sul lato destro delle scale, in modo da non impedire l'accesso dal vano scala all'immobile pignorato e viceversa, sia che, infine, gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche suddette non necessitano di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 118, comma 1, lettera b), della L.R. n. 1/2015.

Inoltre, sempre nella perizia di stima l'Esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani indica che l'immobile è libero.

Le unità immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima e nella sua integrazione, redatte dall'Esperto, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 175/2011 R.G.E.I. Tribunale di Terni, Geom. Marco Giuliani (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 esse relative, 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 e della sua integrazione per le difformità urbanistico-edilizie e catastali in esse eventualmente rilevate e, comunque, si rimanda all'esame completo e dettagliato della perizia stessa e della sua integrazione 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 degli immobili eseguiti 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 52.520,00;

Lotto unico: come sopra identificato

Prezzo base: Euro 12.000,00; **Prezzo minimo di presentazione dell'offerta:** Euro 9.000,00; **Rilancio minimo:** Euro 1.000,00.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e nella sua integrazione a firma dell'esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani, 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 sui beni e lo stato di conservazione e la reale situazione dei luoghi, consultabile sul sito internet www.asteannunci.it, accessibile anche dal sito www.tribunale.terni.it;

anche le foto raffiguranti l'immobile, allegate dall'Esperto C.T.U. Geom. Marco Giuliani alla relazione di stima redatta dallo stesso, sono consultabili sul sito internet www.asteannunci.it, accessibile anche dal sito www.tribunale.terni.it (si allega in calce al presente avviso, a pagina 5, 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 sui siti internet indicati nel presente avviso e sugli ulteriori siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 14.09.2016, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita (Tel. 0744/431137) e la Cancelleria dell'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 sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia e della sua integrazione.

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 14.09.2016, 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 sito internet sopra indicato www.asteannunci.it, accessibile anche dal sito 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 indica sia che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in data antecedente al 1967, sia che non ha reperito presso il Comune di Amelia nessun titolo abilitativo, sia che, dal conseguente confronto tra la planimetria catastale con lo stato di fatto, ha appurato le difformità appresso indicate nella presente nel seguente paragrafo sulla conformità catastale.

Conformità catastale:

L'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia indica sia che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata denunciata all'U.T.E. in data 30.01.1960 con protocollo n. 2533, sia che l'intestazione catastale dei beni pignorati corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia che i dati catastali corrispondono con lo stato di fatto, sia che rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità già sopra richiamate nel presente avviso: realizzazione di due bagni, uno al piano terra e uno al piano primo, oltre alla porte sul prospetto ovest del piano primo (si rinvia a quanto sopra scritto nel presente avviso, a pagina 1, in relazione alle difformità appena richiamate). Inoltre, si rinvia a quanto sopra scritto nel presente avviso, sempre a pagina 1, in relazione ai lavori svolti riguardanti il vano scala comune del fabbricato, indicati dall'Esperto C.T.U. nell'integrazione di perizia. L'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia indica che bisogna presentare una variazione catastale (Mod. Docfa) per diversa distribuzione degli spazi interni con allegata la nuova planimetria catastale

PRATICHE EDILIZIE:

dalla relazione di perizia redatta dall'Esperto C.T.U. risulta, come sopra già richiamato nella presente, nell'ambito del paragrafo sulla conformità urbanistico edilizia, sia che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in data antecedente al 1967, sia che lo stesso Esperto C.T.U. non ha reperito presso il Comune di Amelia nessun titolo abilitativo. Sempre nella relazione di perizia redatta dall'Esperto C.T.U. nell'anno 2012, risulta che nel Piano Regolatore Generale, in forza del DPGR n. 413 del 04/06/1993 e DPGR n. 336 del 26/06/1998 l'immobile ricade nella Zona Omogenea E2 - Bosco e che il fabbricato ed il terreno pignorati confinano con la Strada Statale n. 205 Amerina e si trovano all'interno della relativa fascia di rispetto stabilita dal nuovo Regolamento del Codice della Strada.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

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; però, si ribadisce che l'aggiudicatario, 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, come sopra già indicato, potrà ricorrere alla disciplina 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, per l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 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 indicazione e 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 14.09.2016, 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 deve essere apposta sulla busta, 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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito 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 **23.02.2018**, ore **10:00**, 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 10:00.

Terni, 14.11.2017.

Il Professionista Delegato
Dott. Aldo Napoletti

