

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato: Dott. Aldo Napoletti (0744/431137)

nella causa civile R.G. n. 1780/2013 (giudizio di divisione)

visto il provvedimento di delega al compimento delle operazioni di vendita emesso dal Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei del Tribunale di Terni in data 07.06.2016 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 1

diritto di piena proprietà su:

A – porzione di fabbricato abitazione in villa sita in Terni (TR), Strada Santa Maria Maddalena n. 52, dislocata su tre livelli, piano seminterrato (S1), piano terra (T) e piano primo (1), distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni, Foglio 129, Part. 355, sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Catastale Vani 9,5, Rendita Catastale Euro 1.275,65; composta, al piano seminterrato, da taverna, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno, con il locale taverna che risulta unito, di fatto, con l'autorimessa di cui al punto B, per mezzo di una porta interna, al piano terra, da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, balcone e terrazza, al piano primo, da tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, oltre una terrazza sviluppatasi su tutto il perimetro esterno della abitazione; i tre livelli sono collegati, internamente, tramite scala ad una rampa; il bene sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq. 232,15;

B – porzione di fabbricato autorimessa in villa sita in Terni, Strada Santa Maria Maddalena n. 52, ubicata al piano seminterrato, composta da due locali, di cui uno ad uso residenziale ed unito, di fatto, a livello seminterrato, con la unità immobiliare di cui alla lettera A e l'altro ad uso autorimessa, distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 129, Part. 355, sub. 3, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza Catastale mq. 42, Rendita Catastale Euro 106,29; i due locali, di cui è composta, hanno accesso dalla corte esterna e il locale ad uso residenziale ha accesso anche internamente, dal vano ad uso taverna, posto al piano seminterrato;

C – corte di pertinenza di fabbricato in villa, sita in Terni, Strada Santa Maria Maddalena n. 52, comune alle unità immobiliari di cui ai punti A e B, la cui superficie risulta destinata, attualmente, a giardino e camminamenti, distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 129, Part. 355, sub. 1 e distinta al N.C.T. del Comune medesimo, quale area di enti urbani e promiscui, Foglio 129, Part. 355, Superficie Catastale ha 00.09.54;

D – abitazione di tipo rurale, sita in Terni, Strada Santa Maria Maddalena n.52, costituita da un modesto complesso edilizio semidiruto, costituito da due corpi di fabbrica, adiacente agli immobili di cui alle lettere A, B e C, dei quali il primo corpo, ad uso residenziale, è elevato di due piani fuori terra, mentre il secondo corpo è composto da due locali cantina, al piano seminterrato, realizzati all'interno di una grotta, distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 129, Part. 50, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 216,91 e distinta al N.C.T. del Comune medesimo, quale area di enti urbani e promiscui, al Foglio 129, Part. 50, Superficie Catastale ha 00.00.76; il primo corpo, al piano terra, è composto da ingresso, WC, forno e camera, mentre, al piano primo, è composto da due camere e WC;

E – terreni vincolati a verde pubblico siti in Terni, Strada Santa Maria Maddalena n. 52, distinti al N.C.T. del

Comune di Terni al Foglio 129, Part. 354, qualità seminativo-irriguo-arborato, Classe 1, superficie Catastale ha 00.09.20, reddito agrario Euro 5,46, reddito dominicale Euro 5,46, al Foglio 129, Part. 356, qualità seminativo-irriguo-arborato, Classe 1, superficie Catastale ha 00.00.30, reddito agrario Euro 0,18, reddito dominicale Euro 0,18, e al Foglio 129, Part. 52, qualità bosco ceduo, Classe 4, superficie Catastale ha 00.04.10, reddito agrario Euro 0,06, reddito dominicale Euro 0,02;

Nella perizia di stima l'Esperto C.T.U. Geom. Marco Ubaldi indica che una porzione di immobile al piano terra, di cui alle lettere A e B, composta da camera da letto, bagno, uso di cucina e giardino, è concessa in locazione ad uso residenziale, in forza di contratto di affitto, del tipo 4+4, per l'importo di Euro 3.000,00, stipulato in data 07.04.2009, con scadenza in data 07.04.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 20.04.2009, al n. 17773, rinnovabile di anno in anno, salvo disdetta. Esso è stato stipulato in data antecedente alla citazione per divisione giudiziale e al pignoramento immobiliare.

Nella perizia di stima inerente la procedura esecutiva immobiliare sottostante alla causa civile R.G. n. 1780/2013 (giudizio di divisione) il C.T.U. indica che l'immobile è occupato dai familiari del debitore in forza di provvedimento d'assegnazione della casa coniugale con sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. 219/08 del 15.02.2008.

Le unità immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto, nominato dal Giudice della causa civile R.G. n. 1780/2013 Tribunale di Terni, Geom. Marco Ubaldi (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 dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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 allo 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. provvedimento d'assegnazione della casa coniugale con sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. 219/08 del 15.02.2008; 2. 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, indicato nella perizia, cui si rimanda integralmente, è pari ad Euro 437.782,00;

Lotto 1: come sopra identificato

Prezzo base: Euro 360.000,00; **Prezzo minimo di presentazione della offerta:** Euro 270.000,00 (75% del prezzo base d'asta); **Rilancio minimo:** Euro 5.000,00.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Marco Ubaldi, 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 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 Ubaldi 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 6, 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 appena indicati sopra nel presente avviso e sugli ulteriori siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 07.06.2016, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita (Tel. 0744/431137).

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, 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, ulteriori informazioni sui beni immobili posti 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, disciplina della pubblicità della vendita, ecc. » facenti parte dell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 07.06.2016, 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 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:

Foglio 129, part. 355/2 e 355/3 – dall'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi risulta che sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano seminterrato risultano lievi modifiche interne per lo spostamento della porta comunicante con il locale autorimessa, ora in parte destinato a residenziale; la porzione ad uso autorimessa, inoltre, ha subito un frazionamento immobiliare, con la creazione di due locali e cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione per uno di essi; lo stesso cambio di destinazione d'uso riguarda l'intero piano seminterrato del bene di cui al punto A, per trasformazione da cantina a residenziale; tali difformità potranno essere sanate ai sensi della L.R. 1/2015 art. 154 (Accertamento di Conformità), ed in quanto conformi al dettato dell'art. 156 stessa legge a condizione che la realizzazione sia stata effettuata dopo l'entrata in vigore della L.R. 1/2004; i costi complessivi per detta sanatoria, comprensivi anche della regolarizzazione catastale e degli onorari tecnici, risultano stimati nel suddetto elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi in complessivi € 14.000,00 circa; **F. 129 part. 50** (abitazione di tipo rurale) Strada Santa Maria Maddalena n. 52 e **F. 129 part. 50** (ente urbano): poiché non sono stati reperiti i titoli edilizi relativi a tale immobile, in quanto trattasi di un fabbricato di remota costruzione, non è stato possibile stabilire eventuali irregolarità edilizio-urbanistiche.

Oneri totali: € 14.000,00.

Conformità catastale:

dall'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi risulta che sono state riscontrate le seguenti difformità: **F. 129 part. 355 sub. 2** (abitazione in villino) - Strada Santa Maria Maddalena n. 52: per quanto concerne l'abitazione la planimetria catastale verificata in sede di sopralluogo è pressoché corrispondente allo stato di fatto, ad eccezione del piano seminterrato, dove di fatto è stata realizzata un'unità abitativa, e non locali cantina come indicati nella planimetria locali, tra l'altro comunicanti con l'unità immobiliare ad uso autorimessa, ora utilizzata in parte come residenziale; **F. 129 part. 355 sub 3** (autorimessa) - Strada Santa Maria Maddalena n. 52: tale immobile risulta al momento del sopralluogo frazionato in due locali,

uno destinato a residenziale ed unita di fatto con il piano seminterrato della villa, l'altro utilizzato come autorimessa; sempre dall'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi risulta che i costi per la regolarizzazione catastale delle dette difformità sono stati ricompresi nel suddetto importo riportato nel punto sulla conformità urbanistico edilizia.

F.129 part.50 (abitazione di tipo rurale) Strada Santa Maria Maddalena n.52 e **F.129 part. 50** (ente urbano): i locali grotte-cantine al piano seminterrato, risultanti dalla planimetria catastale, non sono stati completamente rilevati in quanto non comunicanti in luogo e quindi da quanto si è potuto verificare essere inesistenti. Si presume che la verificata assenza sia dovuta ad un mancato aggiornamento della planimetria catastale, conseguente alla demolizione del fabbricato preesistente richiesta dall'Amministrazione Pubblica per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato in villa; inoltre, dall'esame della mappa catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Uffici Catastali, emerge la presenza di un manufatto insistente su detta particella, ma non più presente in loco; i locali cantina, oltre modo, andrebbero identificati in mappa come manufatti interrati; dall'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi risulta che tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di un tipo mappale per demolizione e la redazione di una nuova planimetria catastale, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 2.000,00.

Oneri totali: € 2.000,00;

Dall'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi risulta che sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **sul terreno distinto con la particella n. 52, più a nord rispetto agli altri, grava di fatto una servitù di elettrodotto per la presenza di un traliccio ad alta tensione.**

PRATICHE EDILIZIE risultanti dalla perizia del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi:

P.E. n. 33955/91 del 17/04/92 e successive varianti per lavori di un fabbricato di nuova costruzione ad uso civile abitazione non di lusso, previa demolizione del fabbricato esistente intestata a *omissis*; Concessione Edilizia presentata in data 29/08/1991- n. prot. 33955 rilasciata in data 17/04/1992- n. prot. 33955 l'Agibilità è stata rilasciata in data 12/02/1996- n. prot. 57105;

Variante P.E. n. 9307/94 del 16/05/1995 per lavori di progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione intestata a *omissis*; Variante Concessione Edilizia presentata in data 01/03/1994 rilasciata in data 16/05/1995- n. prot. 9307;

nella suddetta perizia del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi si precisa che il fabbricato semidiruto censito al F. 129 p.lla 50 è di remota costruzione.

Destinazione urbanistica risultante dalla perizia del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi:

- Relativamente alla lettera A, B, C e D del lotto 1, nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)-Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante-Zone F verde pubblico in parchi territoriali;
- Relativamente alla lettera E del lotto 1 nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Zone F verde pubblico in parchi territoriali.

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 dello stesso T.U. e di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e successive modificazioni, si invitano comunque gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di perizia dell'Esperto C.T.U. Geom. Marco Ubaldi.

In caso di insufficienza delle suddette indicazioni e notizie, 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.

Termine e luogo di presentazione delle offerte: **Termine e luogo di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita, Dott. Aldo Napoletti, in Terni, Viale G. D'Annunzio n. 2, 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 07.06.2016, alla quale espressamente si rimanda per intero; sarà possibile presentare le offerte tutti i giorni lavorativi precedenti la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita dal lunedì al venerdì dalle ore 12 alle ore 13 (sabato, domenica e festivi esclusi), possibilmente previo appuntamento telefonico ai numeri telefonici 0744/431137 e 3280174640, anche per eventuali cambiamenti, dipendenti da casi limite di assoluta necessità del depositante l'offerta, degli orari di presentazione suddetti, mentre l'ultimo giorno utile sarà possibile presentare l'offerta dalle ore 09:00 alle ore 11:00.

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); l'offerta deve essere presentata corredata da una marca da bollo da € 16,00 e due da € 2,00 ciascuna.

Data, luogo e ora per l'esame delle offerte e della vendita senza incanto: il giorno **23.02.2018**, 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, 14.11.2017 .

Il Professionista Delegato
Dott. Aldo Napoletti

