



P.E.I. n. 259/2015 R.G.E.I.

## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA

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

nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 259/2015 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 01.12.2016 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:

appartamento sito nel Comune di Terni, Frazione Collestatte, Vico S. Pietro n. 6, ubicato al piano terra in fabbricato con ingresso autonomo accessibile mediante corte comune (cortile) con altro proprietario, con cantina posta nel seminterrato. L'immobile ha una superficie netta di circa 88,61 mq. ed è composta da: ingresso tinello con angolo cottura, soggiorno, bagno, camera, ripostiglio e cameretta. Dall'esterno e dalla stessa pubblica via si accede alla cantina, al livello inferiore l'abitazione, che misura circa 24,12 mq. distribuiti su due vani.

Identificato nel N.C.E.U. al Foglio 147, Part. 98, Sub. 6 e Part. 100, Sub. 7 graffate, z.c. 2, Categoria A/4, classe 8, consistenza vani 5, rendita Euro 222,08.

Nella perizia di stima l'Esperto C.T.U. Arch. Renzo Rossi indica che l'immobile è occupato dai debitori, proprietari degli immobili esecutati, e dai loro familiari.

Le unità immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima e nella relativa nota di chiarimento, redatte dall'Esperto, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 259/2015 R.G.E.I. Tribunale di Terni, Arch. Renzo Rossi (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 relativa nota di chiarimento 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 relativa nota di chiarimento per tutto quanto in esse 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 esecutati 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 62.674,00;

**Lotto unico:** come sopra identificato

**Prezzo base:** Euro 39.750,00; **Prezzo minimo di presentazione dell'offerta:** Euro 29.813,00; **Rilancio minimo:** Euro 1.500,00.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e nella relativa nota di chiarimento a firma dell'esperto Arch. Renzo Rossi, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali 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, consultabili 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. Arch. Renzo Rossi alla relazione di stima redatta dallo stesso, sono consultabili 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 sui siti internet appena indicati sopra nel presente avviso e sugli ulteriori siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 01.12.2016, 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 relativa nota di chiarimento.

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 01.12.2016, 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](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.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

### **Conformità urbanistico edilizia:**

L'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia indica sia di aver riscontrato le irregolarità riguardanti il fatto che non esiste autorizzazione per variazione porte e finestre interne e finestre esterne della cantina, sia che le irregolarità costituenti le opere da sanare riguardano fondelli interni nuovi e spostamento di porte e, nella cantina, apertura di finestre, sia che le irregolarità sono regolarizzabili tramite denuncia di sanatoria; sempre nella relazione di perizia l'Esperto C.T.U. dichiara la conformità urbanistica.

### **Conformità catastale:**

L'Esperto C.T.U. nella relazione di perizia indica sia che la planimetria dell'immobile esecutato è depositata nel N.C.E.U. ma non è aggiornata, sia che le irregolarità costituenti il mancato aggiornamento della planimetria riguardano fondelli e porte interne e aperture finestre esterne nei locali cantina, sia che le irregolarità sono regolarizzabili tramite variazione catastale.

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. .

In caso di insufficienza delle suddette indicazione 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, 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 01.12.2016, 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](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 **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

