



Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2018 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI AVVISO DI VENDITA

Il custode e delegato nella procedura esecutiva n. 15/2018 R.G.E. del Tribunale di Terni Avv. Marco De Pascalis, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data 27.11.2018, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **presso il proprio studio in Terni, V.le Cesare Battisti, 45** davanti al sottoscritto professionista delegato, il giorno **17.05.2019 alle ore 09,30**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO 1

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento (A2) sito in Terni Via XX Settembre n. 19, scala C, int. 40, identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al **foglio 123 particella 532 sub. 108**, posto al piano decimo ed undicesimo di fabbricato a destinazione residenziale elevato in undici piani fuori terra ed uno interrato. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, bagno ed antibagno e due terrazzi al piano decimo. Al piano undicesimo è invece composto da una camera con cabina armadio, bagno e due terrazzi. La superficie complessiva è di 123 mq. circa. Sono state riscontrate delle irregolarità su entrambi i piani decimo ed undicesimo ed in particolare l'appartamento oggetto d procedura è stato fuso con l'immobile adiacente (sub. 109) avente diversa identificazione catastale e non oggetto di pignoramento. Nello specifico l'appartamento oggetto di procedura condivide con l'immobile adiacente, l'unico ingresso che si trova tuttavia sul subalterno 109, nonché la scale di accesso al piano undicesimo che anche in tal caso si trova sul subalterno 109. In sostanza, al momento, l'appartamento oggetto di esecuzione presenta quale difformità la mancanza di un ingresso e di una scala di accesso al piano undicesimo, oltre la mancanza di muratura di divisione dal subalterno 109. I lavori di ripristino dell'unità immobiliare per riportarla alla consistenza originaria ammontano ad € 45.000,00, così come analiticamente indicato dal

C.T.U. nel proprio elaborato. Alla data della C.T.U. (14.09.2018) risultava un debito per spese condominiali di € 4.042,03. Attualmente l'immobile è occupato in forza di un contratto preliminare di compravendita, opponibile alla procedura, e nel quale era stata pattuita l'immissione anticipata nel possesso. Il termine per la stipula del rogito è stato indicato al 09.01.2020. **Prezzo di stima € 89.286,25** (al netto della riduzione del 15% e dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile).

LOTTO 2

piena proprietà per la quota di 1/1 di garage (C6) sito in Terni via XX Settembre n. 19 di mq. 17 identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al **foglio 123 particella 532 sub. 119.**

L'autorimessa in questione si trova al piano interrato ed è composto da un unico vano con accesso carrabile protetto da porta basculante in alluminio. Non risultano difformità catastali. Attualmente il garage è occupato in forza di un contratto preliminare di compravendita, opponibile alla procedura, e nel quale era stata pattuita l'immissione anticipata nel possesso. Il termine per la stipula del rogito è stato indicato al 09.01.2020. **Prezzo di stima € 13.600,00** (al netto della riduzione del 15%).

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Francesco Liurni per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Lotto 1

- **Prezzo Base Lotto 1: € 89.300,00;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 1: € 66.975,00;**
- **Prezzo di stima Lotto 1: € 89.286,25;**
- **Rilancio minimo Lotto 1 per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**

Lotto 2

- **Prezzo Base Lotto 2: € 13.600,00;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 2: € 10.200,00;**
- **Prezzo di stima Lotto 2: € 13.600,00;**
- **Rilancio minimo Lotto 2 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00**

- **Termine presentazione offerte: 16.05.2019 ore 11,00;**
- **Data dell'esame delle offerte: 17.05.2019 ore 09,30.**

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, **entro le ore 11.00 del 16.05.2019**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 15/2018 e recante il seguente codice IBAN: **IT 91 L 02008 14412 000105478302**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

N.B. E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 11.00 del 16.05.2019** presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 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 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, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) a pena di inefficacia;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 15/2018" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

1. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

2. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

3. il termine di pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

4. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

5. salvo quanto disposto nel successivo punto n.15, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 4, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni – Proc. n. 15/2018**", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 15/2018 e recante il seguente codice IBAN: **IT 91 L 02008 14412 000105478302**;

6. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi

dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 7); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c. diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

7. nel caso di cui al precedente punto 6) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

8. in caso di mancato versamento del saldo prezzo comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

9. le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base

della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori agli importi sopra indicati per ciascun lotto in vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione versata;

10. laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

11. laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

12. l'offerente che ha depositato l'offerta analogica è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

13. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

14. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

15. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le

somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario alle coordinate sopra indicate o tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 15 /2018; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Si avvisa, inoltre,

A. che le unità immobiliari sono poste in vendita a corpo e non a misura con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 15/2018 R.G.E. Geom. Liurni Francesco, 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;

B. che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella suddetta relazione a firma dell'esperto Geom. Liurni Francesco, 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, consultabile sui siti internet **www.tribunale.terni.it** e **www.asteanunci.it**.

C. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con gli obblighi a carico dell'aggiudicatario stabiliti ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15 (per cui sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale);

D. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

E. che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

F. che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

G. le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

H. IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;

I. che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Marco De Pascalis (Tel. 0744/404604), nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

J. che 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, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste analogiche contenente le offerte, da presentare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

K. che gli immobili in vendita sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Numero pratica: 392/2002 e successive varianti.

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/12/2002 al n. di prot. 93385 Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 92697

NOTE: il fabbricato nel suo complesso risulta avere due certificati di agibilità, ambedue per parti funzionali; il primo rilasciato in data 15/07/2005 con prot. 1200497, il secondo rilasciato in data 30/05/2006 con prot. 92697. Quest'ultimo riguarda l'immobile oggetto di perizia.

Numero pratica: 12/2004 Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia Oggetto: variante

Rilascio in data 16/01/2004 al n. di prot. 111290/03

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Per lavori: Variante al P.d.c.

Presentazione in data 24/03/2005 al n. di prot. 50286

NOTE: presa d'atto in data 30/06/2005 con P.G. 111174;

N.B.

Con riferimento al **Lotto 1**, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si sviluppa su due livelli, decimo e undicesimo, in entrambi sono state riscontrate delle irregolarità. Durante il primo accesso è emerso che l'immobile oggetto di perizia, il subalterno 108 è stato fuso con l'immobile adiacente al subalterno 109 con cui condivide lo stesso ed unico ingresso. Le difformità riscontrate, per il piano decimo, sono la mancanza di accesso all'unità oggetto di perizia sub.108; la mancanza della muratura divisoria tra i subalterni 108 e 109 (Unità di altra proprietà) e la mancanza della scala di accesso al piano undicesimo. Mentre al piano undicesimo si prevedeva lo sbarco della scala proveniente dal piano decimo, due camere da letto, con guardaroba ed un bagno. Dallo stato di fatto troviamo invece una grande camera con generosa cabina armadio e un bagno di notevoli dimensioni.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: I lavori di ripristino delle unità per riportarle alla consistenza originaria ed autorizzata, sono: - il ripristino dell'ingresso all'immobile in oggetto sub. 108; - il ripristino della muratura divisoria tra gli immobili sub 108 (oggetto di perizia) e sub 109 (altra proprietà); - la costruzione di una scala che dal piano decimo sbarchi al piano undicesimo; - chiusura della porta della camera del piano undicesimo che

adduce su sub 109; - la rimodulazione di tutti gli impianti degli immobili, quali quello idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico; Nella valutazione dei costi per ripristinare lo stato originario autorizzato dall'Amministrazione Comunale, non si è tenuto conto della rimodulazione della fondellatura interna, come da variante del P.d.c. rilasciato, in quanto li stessi sono sanabili in fase di presentazione della pratica edilizia. S.c.i.a. in Sanatoria (spese tecniche e lavori edili): € 45.000,00

Nelle spese di sanatoria presunte, sono comprese le spese tecniche e le spese per le lavorazioni edili, sono escluse le sanzioni amministrative.

Terni 30.01.2019

Il Delegato alla vendita

Avv. Marco De Pascalis