N. 264/15 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 264/15, Dott. Marco Panebianco,

AVVISA

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, ha delegato le operazioni di vendita allo stesso custode/delegato il quale nella data sotto segnalata, terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

- Abitazione completa ed abitabile composta da:
  a) piano seminterrato della superficie utile complessiva di mq. 102,28 e cavedio scoperto di mq. 19,64;
  b) piano terreno della superficie utile complessiva di mq. 72,41;
  c) piano sottotetto adibito a soffitta di mq. utili 31,30;

  Individuata catastalmente con la p.lla Foglio 37 n. 319/2 (Catasto Fabbricati) – Unità Collabenti.
  Tale unità abitativa è occupata dai comproprietari esecutati.

- Abitazione da completare e non abitabile composta da:
  a) piano seminterrato della superficie utile di mq. 104,11;
  b) piano terreno della superficie utile di mq. 87,30;
  c) terrazza esterna al piano terra di mq. 35,88;

  Individuata catastalmente con la p.lla Foglio 37 n. 319/3 (Catasto Fabbricati) – Unità Collabenti.
  Tale unità abitativa è libera.

- Area di pertinenza individuata con la p.lla Foglio 37 n. 319 B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile senza rendita) di circa mq. 418 e con la p.lla Foglio 37 n. 380 (per l'intera superficie catastale di mq. 4.750, parte della quale costituisce area di sedime, area esterna e parte della viabilità di accesso).
  Tale unità immobiliare è libera.
  Dal C.D.U. N. 35 del 12/07/2018 risulta che i suddetti terreni (Foglio 37 part. 319 e part. 380) sono soggetti:
- a vincolo panoramico e paesaggistico – Art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004;
- per la destinazione urbanistica alla discipilina delle aree agricole;
- per la destinazione urbanistica all'art. 86.4 – Zone E4 Agricole bosco;

- per la destinazione urbanistica Art. 85 – Disciplina delle aree Boscate;
- per la destinazione urbanistica a Zone E2 Agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario.

Per una più dettagliata descrizione dei vani delle singole unità immobiliari, si rinvia alla stima del CTU.

I fabbricati confinano a Nord con la strada comunale; a Sud e ad Ovest con la residua proprietà Foglio 37 part. 573; a Est con la residua proprietà Foglio 37 part. 380, salvo altri. L'accesso si ha dall'area comune esterna. Il terreno, invece, confina a Nord con la strada comunale, con la part. 487 del Foglio 37 (non di proprietà della procedura); a Sud con la residua proprietà; a Est con la part. 749 del Foglio 37 (non di proprietà della procedura); a Ovest con la residua proprietà e con la strada comunale. Al terreno si accede dalla strada pubblica e da residua proprietà.

Si segnala che in ogni ipotesi di vendita dovrà però essere garantita una servitù di passaggio in favore della particella Fabbricato 574 del Foglio 37.

Gli immobili si trovano nel Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole in Via Valloni n. 2-4.

E' stata accertata per gli immobili abitativi la non corrispondenza catastale tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento, gli atti catastali e lo stato dei luoghi. L'ultimo aggiornamento catastale risale al 1999, mentre ad oggi il fabbricato risulta ampliato e ristrutturato. Per quanto concerne il terreno, invece, vi è corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

Per quanto riguarda la **conformità edilizia** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'immobile identificato al Foglio 37, p.lla 319, sub. 2 e 3, manca la comunicazione nei termini di legge dell'ultimazione dei lavori. Ciò ha comportato la scadenza della validità del Permesso di Costruire n. 38/2003 del 22/10/2003; regolarizzabile mediante: rilascio di nuovo permesso a costruire (per le modalità si rinvia alla perizia);
- nel piano seminterrato dell'immobile identificato al Foglio 37, p.lla 319, sub. 3, essendo i lavori ancora in corso e sospesi, la porzione di fabbricato si trova allo stato grezzo con la sola struttura, senza finiture e impianti. Sono stati riscontrati lievi spostamenti alle aperture interne. La scala di collegamento con il piano superiore, prevista sul progetto nel salone, non è stata ancora realizzata. Nella cucina, posta sul retro nella porzione interrata, sul progetto è previsto un solo locale con un ripostiglio, invece, oltre al ripostiglio, sono stati tramezzati un ingresso e altri due locali. La centrale termica sul retro è stata realizzata con forma trapezoidale invece che rettangolare. Il muretto sul retro, che nel progetto era previsto a perimetrare uno spazio destinato a cortile scoperto, è stato realizzato con forma e posizione differente per delimitare uno spazio di accesso pedonale;
- nel piano terreno dell'immobile identificato al Foglio 37, p.lla 319, sub. 3, nel salone, come già detto per il piano inferiore, ancora non è stata realizzata la scala di collegamento. Inoltre, sempre nella stessa stanza, nel progetto sono previsti uno studio, una camera da letto e un bagno, non ancora realizzati;

Per tali motivi non si dichiara la conformità edilizia.

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.

Per quanto riguarda gli immobili identificati al Foglio 37, p.lla 319, sub. 2 e 3 ed al Foglio 37, p.lla 380, si dichiara la **conformità urbanistica.**

- **Valore di stima** € 467.531,85

N.B.: Rispetto ai beni posti in vendita nel lotto unico, va segnalato che la perizia del CTU, da una parte, è stata redatta tenendo in considerazione anche il terreno Foglio 37 part. 573 qui non in vendita e, dall'altra, contiene ipotesi di cessione differenti con più lotti. Perciò la relazione del CTU andrà analizzata valutando le differenti scelte di vendita adottate dal GE.

Il valore di stima è stato infatti ottenuto sommando la soluzione A del lotto 1 con la soluzione B del lotto 2 evidenziate nella perizia del CTU rispettivamente alle pagine 25-26 nonché alla pagina 28.

- **Prezzo a base d'asta** Euro € 262.986,67
- **Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base):** € 197.240,00 tuttavia in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- **Rilancio minimo per la gara:** € 3.000,00
- **IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**
- **Data dell'esame di tutte le offerte telematiche e analogiche e della eventuale vendita senza incanto con modalità sincrona mista: 15/03/2022 ore 09:30 e seguenti.**
- **Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 14/03/2022 ore 11:00.**

Per le sole offerte telematiche, si invita ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 264/2015" – IBAN: IT74U0622014405000002000776 (IBAN da **utilizzare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche per versare la cauzione**), al momento dell'apertura delle buste;

- Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società EDICOM SERVIZI S.R.L. a mezzo del suo portale www.doauction.it
- **Modalità di presentazione delle offerte telematiche e analogiche:** si rinvia alle dettagiate modalità descritte nell'ordinanza di vendita ed alla normativa.

La vendita avrà luogo presso la sede della sala aste telematiche di Terni in Via delle Conce n. 43 (TR).

Le offerte analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del custode/delegato, Dott. Marco Panebianco, sito in Terni in Piazza San Giovanni Decollato N. 12, piano III.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, del Geom. Paolo Tavoloni, la quale 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;, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.legalmente.net – www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entietribunali.kataweb.it - www.aste.immobiliare.it – nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Sui predetti siti è consultabile anche l'avviso di vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Paolo Tavoloni nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 264/15 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita, Dott. Marco Panebianco, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744614342; e-mail: marco.panebianco@inwind.it; oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde di call center 800630663. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il gestore nominato per la vendita.

Terni, 26/11/2021

Il Professionista delegato
Dott. Marco Panebianco