



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Simone Piastrella (tel. 0744/403728, fax 0744/401377, mail simone.piastrrella@gmail.com), Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare n. 213/2013 R.G.E.,

VISTO

- il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni del 10/06/2014 emesso nella procedura esecutiva N. 213/2013;
- l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 27/12/2016 del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

RITENUTO

necessario, da parte del Custode giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

AVVISA

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

LOTTO n. 1

diritto di piena proprietà per l'intero su:

A) Appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 1, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di € 290,51.

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su un livello, piano terra. Internamente è individuato un unico locale senza suddivisioni interne e senza predisposizione impiantistica. L'unità abitativa ha degli spazi di pertinenza, ubicati sia all'ingresso che sul retro dell'unità stessa.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale,

corsie garage, ecc.). L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 102 mq.

B) Garage sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 6, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita catastale di € 26,96.

Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posto al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, ecc.).

N.B.:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'appartamento non ha nessuna suddivisione interna, è stato realizzato solo l'involucro esterno, il solaio inferiore e superiore, sono stati installati gli infissi esterni e porzione delle soglie lato esterni, il tutto lasciato a rustico;
- non ci sono le tramezzature interne;
- non sono stati realizzati gli impianti;
- allo stato attuale l'appartamento non risulta avere i requisiti dell'agibilità;
- i limiti perimetrali degli spazi esterni, destinati a giardino privato, risultano essere leggermente diversi rispetto a quelli concessionati;
- considerando che il P.C. n. 440 rilasciato il 28/04/2009 e successiva variante sono attualmente decaduti perché trascorsi i tempi di validità per il completamento delle opere è necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo;
- è possibile regolarizzare le difformità riscontrate tramite presentazione di richiesta di intervento di manutenzione straordinaria il cui costo stimato è di circa € 2.500,00 ed inoltre attraverso la presentazione di una variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili il cui costo è stimato in circa € 500,00;
- non risultano spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile, non sono previste spese condominiali in quanto non è stato costituito un regolare condominio;
- l'operazione di vendita è soggetta ad iva.

LOTTO n. 2

diritto di piena proprietà per l'intero su:

A) Appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 3, categoria catastale A/2,

classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale di € 387,34.

Il bene è costituito da due appartamenti indipendenti. Trattasi di due appartamenti di civile abitazione facenti parte di una palazzina ad uso residenziale. Le unità immobiliari verranno individuate con il numero 1 quella che si sviluppa al primo piano e con il numero 2 quella che si sviluppa su due livelli, il primo piano ed il secondo (livello sottotetto). L'appartamento 1 è localizzato al primo piano ed è costituito da un primo ambiente con destinazione soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo. L'appartamento n. 2 è localizzato al primo e secondo piano, è costituito da soggiorno con angolo cottura, terrazzo, scala interna di collegamento al piano sovrastante, due ambienti destinati a camere da letto, bagno e terrazzo.

Il sub 3 comprende l'ingresso comune ai due appartamenti costituito da scala esterna.

Le unità immobiliari comprendono i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, ecc.).

I due immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 147 mq.

B) Garage sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 5, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita catastale di € 23,96.

Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posto al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, ecc.).

N.B.:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella pratica amministrativa approvata è stato dichiarato un appartamento duplex con due portoni di ingresso. In cantiere sono stati realizzati due appartamenti indipendenti: il primo si sviluppa al piano primo, il secondo è un duplex che si sviluppa al primo piano e al livello sottotetto; risulta eliminato il collegamento interno tra il soggiorno e la cucina destinando i due ambienti ai due appartamenti separati;
- sono stati predisposti come due appartamenti indipendenti anche come impianto termico, ogni appartamento ha la predisposizione di allaccio per caldaia;
- attualmente gli appartamenti non si possono definire abitabili, mancano tutte le opere di finitura interne (pavimenti, rivestimenti e tinteggiature); l'impianto elettrico è parzialmente realizzato, sono state realizzate le canalizzazioni in traccia ed il passaggio dei cavi elettrici, mancano i punti di comando, i punti luce, le prese di corrente; l'impianto idrico è in parte realizzato, le schermature

dei bagni e delle cucine sono da completare, mancano gli apparecchi sanitari, gli accessori e la rubinetteria; l'impianto di riscaldamento è predisposto, mancano i corpi riscaldanti e le caldaie esterne murali.

- il costo stimabile per la regolarizzazione degli abusi è di circa € 6.640,00 regolarizzabile mediante presentazione di richiesta di intervento di manutenzione straordinaria ed attraverso la presentazione di una variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili;
- non risultano spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile, non sono previste spese condominiali in quanto non è stato costituito un regolare condominio;
- l'operazione di vendita è soggetta ad iva.

LOTTO n. 3

diritto di piena proprietà per l'intero su:

A) Appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 4, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita catastale di € 451,90.

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su due livelli, piano primo e secondo.

E' composto al piano primo da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo, scala esterna di pertinenza dell'unità immobiliare; al piano secondo (sottotetto) è costituito da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo (forazza).

L'unità immobiliare comprende i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, ecc.).

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 154 mq.

B) Garage sito in Terni (TR), frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 793 sub. 7, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita catastale di € 26,96.

Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posta al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, ecc.).

N.B.:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'interno dell'immobile sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti sia dalla falda del tetto

che dalla forazza esterna; risultano attualmente coinvolti una porzione del muro esterno, il solaio di copertura del locale ripostiglio del secondo piano, il solaio ed i muri perimetrali della camera da letto; sarà necessario compiere opere di manutenzione relativamente alla guaina di impermeabilizzazione del tetto;

- la predisposizione dell'impiantistica per la cucina risulta in ambiente dichiarato camera da letto;
- risulta una diversa distribuzione dei gradini della scala esterna;
- l'appartamento risulta conforme all'accatastamento depositato;
- non risultano spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile, non sono previste spese condominiali in quanto non è stato costituito un regolare condominio;
- l'operazione di vendita è soggetta ad iva.

LOTTO N. 1

Prezzo base: € 20.000,00 - **Rilancio minimo:** € 1.000,00.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, cioè ad € 15.000,00.

LOTTO N. 2:

Prezzo base: € 30.000,00 - **Rilancio minimo:** € 1.000,00.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, cioè ad € 22.500,00.

LOTTO N. 3:

Prezzo base: € 40.000,00 - **Rilancio minimo:** € 1.500,00.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, cioè ad € 30.000,00.

Data deliberazione sulle offerte: 21 settembre 2017 ore 09:30.

Luogo di deliberazione delle offerte: ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Simone Piastrella sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13.

Termine e luogo di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso l'ufficio del Custode giudiziario e Professionista Delegato dott. Simone Piastrella sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, ai seguenti orari: dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00 di tutti i giorni con esclusione del venerdì pomeriggio, del sabato e della domenica nonché di prefestivi e festivi nonché, nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dalle ore 9:30 fino al termine ultimo delle ore 11:00, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio. Per questi motivi si invitano gli eventuali interessati a contattare preventivamente lo studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Nelita Proietti 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.

Perizia di stima, ordinanza di vendita ed avviso di vendita sono inoltre consultabili sui siti www.tribunale.terni.com e www.asteannunci.it.

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato (Tel. 0744 403728), la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e chiamando il numero verde 800 630 663, richiedendo anche copia della perizia a mezzo mail e fax.

SI PRECISA CHE:

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 suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, 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.

Si rende noto che, 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.

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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, 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.

Terni, li 10/04/2017

Il Custode del Compendio pignorato
e Professionista Delegato alle vendite
dott. Simone Piastrella

