



Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2016 R.G.E.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il custode e delegato nella procedura esecutiva n. 28/2016 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, D.ssa Natalia Giubilei in data 20.02.2017, 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 **22.09.2017 alle ore 09,30**, si terrà la **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di fabbricato in Comune di Amelia, Strada di Pettorella n. 12, ad uso abitazione, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura e nello specifico:

- **corpo A) ABITAZIONE IN VILLINI**, contraddistinta al N.C.E.U. del predetto comune al **foglio 110, particella 252 sub. 4** (piano S1-T-1, categoria **A/7**, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie 346 mq, rendita € 1045,83) si sviluppa su tre livelli di piano (piano seminterrato, terra e primo) ed in dettaglio risulta essere composta da:

-vani abitabili e accessori diretti al piano terra e primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 275,75;

-vano accessorio indiretto al piano terra (ripostiglio con accesso dalla corte) avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 4,93;

-vani accessori indiretti al piano seminterrato (cantina, ripostiglio e vano tecnico) aventi una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 36,21;

-un vano soffitta privo della scala di accesso avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 25,00. Superficie complessiva lorda è di circa **417,43 mq.**

L'edificio risulta costruito nel 1967 ed ampliato in epoca successiva; risulta ristrutturato nel 1998. L'edificio ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70. L'intero edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui 2 fuori terra e 1 interrato. Sono state riscontrate difformità catastali regolarizzabili mediante denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati con un costo presuntivo di € 800,00 circa;

- **corpo B) GARAGE O AUTORIMESSA** contraddistinta al N.C.E.U. del predetto comune al **foglio 110, particella 252, subalterno 2**, (piano S1, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 55 mq, superficie 61 mq, rendita € 99,42). L'edificio risulta costruito nel

1967 ed ampliato in epoca successiva; risulta ristrutturato nel 1998. L'edificio ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40. Sono state riscontrate difformità catastali regolarizzabili mediante denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati con un costo presuntivo di € 250,00;

- **corpo C) MAGAZZINO** contraddistinto al N.C.E.U. del predetto comune al **foglio 110, particella 252, subalterno 3**, (piano T, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 41 mq, rendita € 84,96). L'edificio risulta costruito nel 1967 ed ampliato in epoca successiva; risulta ristrutturato nel 1998. L'edificio ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20. Sono state riscontrate difformità catastali regolarizzabili mediante denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati con un costo presuntivo di € 250,00;

AREA DI SEDIME e circostante le porzioni di fabbricato, corpi A-B-C, di circa mq. 1.800 tra coperto e scoperto, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Amelia al **foglio 110, particella 252, Ente Urbano**, (ex 72 comprende la particella 234 ex 187/p, ex 70/p) superficie catastale Ha 00.18.00 (are diciotto), senza redditi e al Catasto dei Fabbricati come Bene Comune non Censibile al foglio 110, particella 252 sub. 1, senza consistenza e rendita;

- **corpo D) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al **foglio 110, particella 187**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 12.480, reddito dominicale € 67.68, reddito agrario: € 29.00;

- **corpo E) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al **foglio 110, particella 71**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 950, reddito dominicale: € 5.15, reddito agrario: € 2.21;

- **corpo F) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al **foglio 110, particella 78**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 910, reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 4.23;

- **corpo G) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al **foglio 110, particella 183**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.560, reddito dominica- le: € 28.72, reddito agrario: € 25.84;

- **corpo H) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al **foglio 110, particella 61**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 7.360, reddito dominica- le: € 38.01, reddito agrario: € 34.21;

- **corpo I) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio **110, particella 65**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.850, reddito dominica- le: € 30.21, reddito agrario: € 27.19;

- **corpo L) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio **110, particella 63**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 2.730, reddito dominica- le: € 14.10, reddito agrario: € 12.69;

- **corpo M) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio **110, particella 67**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq. 6.690, reddito dominica- le: € 24.19, reddito agrario: € 22.46;

- **corpo N) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio **110**, **particella 180**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 420, reddito dominicale: € 2.49, reddito agrario: € 2.17;

- **corpo O) TERRENO** contraddistinto al N.C.T. del predetto Comune al foglio **110**, **particella 155**, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 5.400, reddito dominicale: € 30.68, reddito agrario: € 12.55.

Attualmente i beni sopra indicati risultano occupati dalla Società esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla famiglia dello stesso.

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 1.300,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

Gli immobili sono stati interessati dai recenti eventi sismici; il CTU ha quantificato i costi per i lavori per il ripristino dei beni in circa € 60.000,00, già detratti dal prezzo di vendita

- **Prezzo Base Lotto unico : € 400.000,00;**

- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta € 300.000,00;**

- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 5.000,00;**

- **Luogo presentazione offerte vendita senza incanto : Terni Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Palazzo di Giustizia, Piano II C.so del Popolo, 40 - Terni;**

- Termine presentazione offerte vendita senza incanto: **21.09.2017 ore 11,00;**

- Data dell'esame delle offerte vendita senza incanto: **22.09.2017 ore 09,30.**

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame entro le ore 11,00 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);

2) 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;

2-bis) 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;

3) 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;

4) 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. 28/2016" 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 ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. 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;

5) 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;

6) 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.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, 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. 28/2016", oppure tramite bonifico bancario;

8) 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 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 9); 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 in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) 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;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; 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'acquisito 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 a € 5.000,00; 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 gli assegni;

12) 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; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è 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;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) 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;

15) 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;

16) 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, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 28/2016; 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 custode 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 custode 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,

- 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. 28/2016 R.G.E. Ing. Stefano Mancinelli, 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;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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;

- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella suddetta relazione a firma dell'esperto Ing. Stefano Mancinelli, 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.asteannunci.it**.

- 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);

- 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;

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

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

- 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;

- 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 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;

- che gli immobili in vendita sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi

1. Autorizzazione edilizia Per lavori: modifica apertura
Rilascio in data 13/07/1987 al n. di prot. 9350
Dati relativi ai corpi: A-B-C;
2. Autorizzazione edilizia in sanatoria Per lavori: cambio destinazione d'uso
Rilascio in data 02/09/1992 al n. di prot. 9039
Dati relativi ai corpi: A-B-C;
3. Concessione Edilizia Per lavori: modifiche prospettiche, cambio destinazione d'uso, ampliamento Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/11/1998 al n. di prot. 5347
NOTE: Il fabbricato preesistente è stato oggetto di una articolata serie di interventi che sono consistiti nella demolizione del vecchio fienile esistente tra le due ali est ed ovest dell'edificio e del sottostante terrapieno, al fine di realizzare l'ampliamento previsto dalla L.R. 31/1997; nel cambio d'uso di una parte dell'edificio allora destinato ad annessi agricoli, ed infine una serie di piccole opere interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature e l'ampliamento di alcune forature al fine di garantire l'adeguato rapporto di aerilluminazione ai locali esistenti.
Dati relativi ai corpi: A-B-C;
4. Permesso di costruire in sanatoria Per lavori: maggiore superficie e volume realizzati in difformità della Concessione Edilizia n. 5347 del 07- 11-1998; Presentazione in data 20/11/2007 al n. di prot. 13711 Rilascio in data 04/04/2008 al n. di prot. 7563 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Le opere sottoposte a sanatoria sono consistite nel maggior volume realizzato, in occasione della costruzione dell'ampliamento tra le ali est e ovest dell'edificio esistente, nell'avanzamento del profilo a valle dell'edificio di ml 1,00 rispetto al filo continuo previsto in sede di progetto e in alcune piccole va- rianti

prospettiche riguardanti lo spostamento della scala esterna sul prospetto nord e la modifica di alcune forature;

5. Permesso di costruire per lavori: ristrutturazione, manutenzione straordinaria e sistemazione esterna del fabbricato Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/10/2009 al n. di prot. 13796 Rilascio in data 29/01/2010 al n. di prot. 8106 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto di cui al Permesso di Costruire rilasciato prevedeva principalmente la realizzazione delle seguenti opere: -consolidamento statico dell'edificio tramite l'infissione di pali nel perimetro dell'immobile, collegati ed interagenti con la struttura mediante la realizzazione di sottofondazioni in c.a.; - demolizione delle coperture poste ad ovest, del corpo basso e della torretta e, ricostruzione delle stesse con struttura lignea e pianelle, mentre per la parte restante delle coperture era previsto lo smantellamento del manto di copertura ed il ripristino previa sostituzione della guaina impermeabilizzante con inserimento di uno strato di isolamento termico; -sostituzione degli sporti di gronda esistenti con nuovi in legno e pianelle, con ripristino e/o sostituzione dei canali e discendenti in rame; -modifiche prospettiche con variazione della posizione e dimensione di alcune aperture; -esecuzione di varie opere di sistemazione esterna, (rivestimento delle scale esterne in muratura a faccia vista, intonacatura e tinteggiatura delle facciate, realizzazione piscina ed opere accessorie nell'area di pertinenza, nuove pavimentazioni, realizzazione zona a parcheggio, ecc.); -modifiche interne principalmente consistenti nella realizzazione nell'ala ovest di una scala a chiocciola al piano terra per consentire l'accesso al "vano torretta" del piano primo, riduzione del vano lavanderia con inserimento di un nuovo w.c., mentre nell'ala est si prevedeva l'inserimento di un ascensore in sostituzione della scala a chiocciola per l'accesso al piano primo. Al Comune di competenza veniva depositata la comunicazione di inizio lavori in data 26/01/2011 prot. 1168 e successivamente integrata in data 18/02/2011, (data di inizio lavori 27/01/2011). In seguito al sopralluogo effettuato, si è constatata la mancata realizzazione degli interventi previsti nel P. di C., ad eccezione delle opere di sistemazione della scala esterna ubicata nel lato nord dell'edificio, con rivestimento in muratura a faccia vista. Essendo scaduto il termine previsto nel P. di C. per il completamento delle opere (4 anni dalla data del rilascio), per la eventuale completa esecuzione delle stesse si dovrà provvedere a richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio. Il mancato completamento degli interventi, non costituisce difformità rispetto al titolo abilitativo (art. 139 comma 3 della Legge Regionale n. 1/2015 - ex art. 32 L.R. 1/2004 integrato dall'art. 57 della L.R. n. 11 del 22/02/2005).

Terni 19.04.2017

Il Custode e Delegato

Avv. Marco De Pascalis