



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Fausto Sciamanna (tel. 0744/403728, fax 0744/401377, mail studio.sciamanna@gmail.com), Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare n. 153/2012 nella procedura esecutiva proposta da: **M.P.S. spa**

VISTO

- il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni del **10/02/2017** emesso nella procedura esecutiva N. **58/2014**;
- l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del **10/02/2017** 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:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO n. 1 PROPRIETA' PER 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

CITTA DELLA PIEVE (PG) Via Santa Lucia, piano: S1-T-1-2-3-4-5, foglio 45, particella 158, subalterno 11, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita € 27.402,00;

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 726, 728, salvo altri.

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, Partita 1;

foglio 45, particella 725, qualità ENTE URBANO, superficie are 21 ca 55 (m² 2155), R.D. -, R.A. -;

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 728, 729, 726, salvo altri.

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito da un compendio immobiliare con area di sedime e di pertinenza annessa, adibito ad albergo (categ. D/2 –immobili a destinazione speciale-) ubicato in Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 53 (ingresso) e n. 51 (accesso magazzino) ed è composto da un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra (p. T-1-2-3-4-5) ed uno interrato (p. S1) senza soluzione di continuità e, dall'area di sedime e di pertinenza.

Ai piani suddetti -per ciascuno dei quali si indica la Superficie Utile Coperta (S.U.C.) si sviluppano i seguenti locali:

* PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (p. S1) (cfr. All. 4.1/3.): S.U.C. mq . 42,85:

(scala d'accesso: sup. scoperta mq. 3,90), centrale termica (C.T.), vano tecnico e cantina;

Nel locale adibito a Centrale Termica non è stato possibile l'accesso.

* PIANO TERRA (p. T) (cfr. All. 4.1/3.) : S.U.C. mq. 950,00 + mq. 103,00:

locali ubicati sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception ed ad una quota inferiore alla stessa -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-:

ingresso (alla sala reception con pavimento inclinato e dotato di rampa laterale esterna per soggetti diversamente abili), vano per Quadro Elettrico, vano ascensore, due corridoi (uno con gradini ed uno con rampa per soggetti diversamente abili) che collegano, dalla reception, la saletta della telefonia, la sala bar e il bar, la sala ristorante, w.c. del personale, la cucina (composta da tre locali: preparazione-cottura-lavaggio) con annessa dispensa e ripostiglio, w.c. per soggetti diversamente abili, due servizi igienici (w.c.) separati per donne e uomini disimpegnati da un unico antibagno;

e,

locali ubicati sulla parte sx rispetto all'asse longitudinale della reception -ovvero, sulla parte sx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-:

scala a giorno di collegamento col piano primo, passaggio (utilizzabile anche dai soggetti diversamente abili) di collegamento e accesso alla sala unica ad uso hall-biliardo posta ad una quota leggermente superiore alla stessa, corridoio di disimpegno per ufficio, una camera del personale, n. 7 camere con bagno, n. 2 camere con bagno per soggetti diversamente abili, un magazzino con annesso fondo (utilizzato quale lavanderia -della S.U.C. di mq. 103,00- entrambi con accesso anche dall'esterno ovvero: dal n. civ. 51 il magazzino, e dalla corte interna la lavanderia), ripostiglio sottoscala, vano scala di collegamento col piano primo posto in fondo al corridoio predetto e compreso tra il magazzino, il fondo (lavanderia) ed una camera;

mentre, esternamente sempre al piano terra (p. T): portico S.U.C. mq. 98,70.

- su area di corte (particella n. 725): portico con copertura in struttura lignea sostenuta da cinque pilastri in muratura e due in metallo a protezione anche di un'area sottostante la parte sostenuta dai pilastri in muratura e delimitata su due fronti da una balaustra con sovrastanti fioriere, la cui Superficie Utile Coperta (S.U.C.) è pari a mq. 98,70 rispetto a mq. 86,40 (autorizzati e pari alle dimensioni di ml. 14,40 x 6,00, mentre nei conteggi urbanistici la superficie è stata erroneamente indicata in mq. 34,03) con il *Permesso di Costruire* prot. n. 6907 del 16.09.2008;

e,

- su area di corte scoperta corrispondente all' particella n. 725 : Superficie catastale di pertinenza scoperta (corte) di mq. 3 849,00, e *particella n. 729 di mq. 12 non pignorata*):
 - un piccola piscina di forma irregolare, assimilabile al profilo di una "campana", con solarium

circostante, realizzati senza titolo abilitativo edilizio;

e,

- rimanenti aree (comprendenti anche la particella n. 729 della superficie catastale di mq. 12, anch'essa non pignorata e quindi non compresa ai fini della valutazione) variamente pavimentate per l'area compresa tra il fabbricato e la pubblica via e, per l'area retrostante il fabbricato dedicata a giochi e svaghi in genere e, aree a verde con vegetazione varia ornamentale (floreale, siepi, alberi);
- area di pertinenza (*particella n. 732 non pignorata*) destinata a parcheggio privato ad esclusivo uso dell'albergo e sulla quale insiste un box con sportelli scorrevoli contenente le attrezzature tecniche (pompe e filtri) della piscina suddetta, e dove, in posizione frontale, è collocata una postazione antincendio);

* PIANO PRIMO (p. 1) (cfr. All. 4.2/3.) : S.U.C. mq. 781,80 + mq. 67,55 terrazzi e balconi:

-locali soprastanti a quelli ubicati al p. T. sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-:

vano scala di collegamento col piano secondo, vano ascensore, corridoio posto ad una quota inferiore rispetto a quella del pianerottolo d'arrivo della scala a giorno di cui sopra e da questo vi si accede attraverso cinque gradini, disimpegnando: n. 6 camere singole con bagno, n. 6 camere doppie con bagno e n. 1 camera doppia + due letti aggiuntivi con bagno;

-locali soprastanti a quelli ubicati sulla parte sx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte sx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-,

ai quali si accede dal corridoio centrale, disimpegnato dai suddetti due corpi scala, e che a sua volta distribuisce:

un ripostiglio, due vani adibiti a spogliatoio del personale con vano di servizio igienico, n. 15 camere con bagno e n. 1 camera con bagno del personale;

* piano secondo (p. 2) (cfr. All. 4.3/3.) : S.U.C. mq. 322,45 + mq. 98,05 terrazzi e balconi;

-locali soprastanti a quelli ubicati al p. 1° sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-:

vano scala, vano ascensore e, ad una quota inferiore (due gradini) rispetto a quella del pianerottolo d'arrivo della scala, i seguenti vani sottotetto, in parte controsoffittati, aventi una destinazione d'uso privata (già abitativa): ingresso, corridoio, n. 3 camere (private) ciascuna con bagno, soffitta, ufficio privato, sala polivalente con due servizi igienici (w.c.) dotati di antibagno, ripostiglio, ed inoltre altro ripostiglio e piccolo vano in cui è collocata una scala a chiocciola per il collegamento dell'unico vano per ciascun dei piani 3°, 4° e 5° (torretta), terrazza praticabile (antistante la soffitta e la sala polivalente di cui sopra, raggiungibile da una scala di sicurezza antincendio esterna in struttura metallica a tre rampe con partenza dal p. T, due a forma di L fino al p. 1°+ una lineare fino al p. 2°);

* piano terzo (p. 3): S.U.C. mq .16,00;

vano indicato quale ripostiglio non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto e privo parzialmente del solaio di calpestio;

* piano quarto (p. 4) (: S.U.C. mq. 16,00;

vano indicato quale ripostiglio non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto per la quale è stata realizzata la sola "asola" nel solaio di calpestio;

* piano quinto (p. 5) : S.U.C. mq . 16,00 (compreso parapetto in muratura);

vano indicato quale terrazza (copertura) non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto;

* Quanto sopra posto su area di sedime tra coperta e scoperta della superficie complessiva catastale di are 21 e centiare 55 (mq. 2.155).

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 400.000,00 - Rilancio minimo: € 5.000,00.

Prezzo minimo € 300.000,00 – Rilancio minimo € 3.000,00.

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. Fausto Sciamanna sito in Terni (TR) Largo Elia Rossi Passavanti n. 13, ai seguenti orari: dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:30 alle ore 19:00 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 fino al termine ultimo, 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.

Data deliberazione sulle offerte: 05/10/2017 ore 9,30.

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Claudio Cruciani 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» 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, lì 11/05/2017

Il Custode del Compendio pignorato
e Professionista Delegato alle vendite
dott. Fausto Sciamanna

