

N. 94/2013 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato  
nella procedura esecutiva proposta da: **Popolare Bari NPLS 2016 S.r.l.**

visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato, Avv. Francesco Ciaccolini (con Studio legale in Corso Cornelio Tacito n. 8 - Terni - Tel. 0744/403154 - Fax 0744/400331) del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni del 06.04.2017 emesso nella procedura esecutiva N. 94/2013, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 04.05.2017 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:

**LOTTO UNICO** - diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobile sito in Stroncone (TR) al Voc. Sant'Antimo, costituito da tre piani fuori terra (seminterrato, terra e primo), ove sono ubicate n. 3 unità immobiliari urbane ad uso abitativo, un locale ad uso autorimessa posto nel lato sud, oltre l'area di corte e strada d'accesso comune, per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 3.280,00, identificato al NCEU di detto Comune col foglio 1 particella 6343, di cui si fornisce la seguente descrizione:

**A)** appartamento posto al piano seminterrato, composto da soggiorno cucina di mq. 28,45, camera di mq. 16,45 e bagno di mq. 4,40 per una superficie lorda di mq. 58,85 circa e netta di mq. 49,30 ed altezza utile interna di mt. 2,75. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente all'anno 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità. Destinazione urbanistica nel P.R.G. Vigente: in forza della delibera n. 48 del 09.5.2011 in vigore dal 13.7.2011 è identificato nella zona B2 Comparto B5. Riguardo la conformità catastale il CTU ha rilevato le seguenti irregolarità: attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica unità immobiliare composta da tre piani (terra, primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicato in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per la regolarizzazione sono riportati nella CTU alla sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità e sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del valore dell'immobile pignorato.

**B)** appartamento posto al piano seminterrato, composto da ampio soggiorno con camino di mq. 39,90, cucina abitabile di mq. 20,20, camera 1 di mq. 18,30, camera 2 di mq. 11,20, disimpegno di mq. 5,30, bagno 1 di mq. 4,40 e bagno 2 di mq. 3,60 per una superficie lorda di circa mq. 122,40 e netta di mq. 102,90 ed altezza utile interna di mt. 2,75. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente all'anno 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità. Destinazione urbanistica nel P.R.G. Vigente: in forza della delibera n. 48 del 09.5.2011 in vigore dal 13.7.2011 è identificato nella zona B2 Comparto B5. Riguardo la conformità catastale il CTU ha rilevato le seguenti irregolarità: attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica unità immobiliare composta da tre piani (terra, primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicato in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per la

regolarizzazione sono riportati nella CTU alla sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità e sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del valore dell'immobile pignorato. Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

**C)** appartamento dislocato su due livelli, piani terra e primo, formata da soggiorno (1) di mq. 64,90 con camino, cucina abitabile di mq. 19,25, disimpegno (1) di mq. 1,95, wc (1) di mq. 5,35, soggiorno (2) di mq. 21,50, disimpegno (2) di mq. 4,30, ripostiglio di mq. 8,05, wc (2) di mq. 5,80, disimpegno (3) di mq. 2,10, camera (1) di mq. 13,45 e wc (3) di mq. 6,82, camera 2 di mq. 12,70. Dal soggiorno (1), attraverso una scala a chiocciola, si accede al piano secondo, dov'è ubicato un vano ad uso studio di mq. 16,50 ed una terrazza panoramica, per una superficie complessiva lorda di mq. 194,40, netta di mq. 182,65 ed altezza utile interna di mt. 2,75. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente all'anno 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità. L'appartamento non dispone della certificazione energetica che sarà redatta a cura e spese della procedura all'esito dell'aggiudicazione. Destinazione urbanistica nel P.R.G. Vigente: in forza della delibera n. 48 del 09.5.2011 in vigore dal 13.7.2011 è identificato nella zona B2 Comparto B5. Riguardo la conformità catastale il CTU ha rilevato le seguenti irregolarità: attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica unità immobiliare composta da tre piani (terra, primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicato in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per la regolarizzazione sono riportati nella CTU alla sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità e sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del valore dell'immobile pignorato. Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

**D)** autorimessa posta al piano seminterrato di mq. 62,00 utili, pavimentato in gres, dotato di ingresso carrabile con serranda avvolgibile ed accesso pedonale, fornito di riscaldamento, con termoconvettori, comunica con la retrostante cantina di mq. 23,00 netti, pavimentata in battuto di cemento. L'aerazione è, altresì, garantita dalla presenza di due bocche di lupo. La struttura è collegata mediante una porta in ferro con l'intercapedine che costeggia i lati sud ed est. Superficie complessiva di circa mq. 85. Destinazione urbanistica nel P.R.G. Vigente: in forza della delibera n. 48 del 09.5.2011 in vigore dal 13.7.2011 è identificato nella zona B2 Comparto B5. Riguardo la conformità catastale il CTU ha rilevato le seguenti irregolarità: attualmente il garage non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Terni. Necessita, quindi, di essere inserito nel Catasto terreni attraverso il tipo mappale ed al NCEU mediante pratica DOCFA. Le spese tecniche ed i diritti per la regolarizzazione sono riportati nella CTU alla sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità e sono stati presi in considerazione ai fini della determinazione del valore dell'immobile pignorato. Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

Gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e saranno consegnati al futuro aggiudicatario liberi da cose e persone.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

**Lotto unico: prezzo base d'asta € 400.000,00 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta € 300.000,00 (75% del prezzo base d'asta);** ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00.**

Nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11.00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. 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, 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, deve essere apposta sulla busta (**un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)**).

**Data dell'esame delle offerte: 25.10.2017 ore 10,30;** si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 10,30;

**Luogo di esame delle offerte:** uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni ubicato a Terni in Corso del Popolo n. 40, piano secondo, stanza n. 210;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Paolo Trabalza datata **23.5.2014**, 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 sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di delega alla vendita del **04.05.2017** emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

E' possibile, altresì, richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché richiedere l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia chiamando il numero verde di call center 800630663.

Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari ad **€ 642.427,00**.

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 rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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.

Si precisa 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE – Concessione Edilizia per Costruzione fabbricato di civile abitazione presentata in data 23.7.1987 prot. n. 4151 e rilasciata il 06.10.1987 col n. 40; Condono Edilizio ex L. 725/94 n. 1506 del 01.03.1995 per realizzazione di maggiori superfici residenziali e non, rispetto a quelle già autorizzate con progetto approvato dal Comune di Stroncone in Loc. Sant'Antimo, presentato in data 01.03.1995 al prot. n. 430/1995; Autorizzazione Edilizia n. 14 del 14.04.1988 per lavori di costruzione di una strada privata per l'accesso al fabbricato di civile abitazione in Loc. Sant'Antimo; Denuncia di Inizio Attività (Testo Unico) per realizzazione di garage interrato ad uso pertinenziale, più recinzione e cancello d'ingresso n. 8462 del 11.10.2004.

Riguardo la conformità urbanistico-edilizia del bene immobile oggetto della vendita, il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: il piano seminterrato del fabbricato ove sono ubicate le due unità immobiliari ad uso abitativo deve essere sottoposto alla richiesta di SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantine e magazzini ad abitazione, con relativo frazionamento per aumento di unità immobiliari. Al piano terra deve essere effettuato un parziale cambio di destinazione d'uso, da cantina ad abitazione. L'unità immobiliare adibita a garage è risultata di superficie maggiore rispetto a quella progettata e assentita e, quindi, necessita anch'essa di sanatoria. Gli abusi possono essere sanati in base alle L.R. n. 1/2004 art. 34, comma 1 lettera d, e L.R. 21/2004 art. 17, comma 1, in quanto realizzati nell'anno 2007, come riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate, nell'ultimo accertamento presentato relativo allo stabile. Dai conteggi eseguiti il CTU ha stabilito che dovrà essere effettuata una sanatoria per cambio di destinazione d'uso per una superficie di mq. 232,80

circa, oltre al frazionamento in tre unità immobiliari e la regolarizzazione della maggior superficie sviluppata dal locale garage interrato, per un importo stimato per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed oblazione, con le maggiorazioni di legge pari a circa € 15.000,00. In detto importo vengono ricompresi anche oneri e diritti relativi alla definizione e rilascio della concessione edilizia in sanatoria, relativa alla pratica di condono edilizio prot. n. 1506 del 01.03.1995.

Inoltre, il CTU ha evidenziato che risulterà necessario ed indispensabile, al fine della richiesta del certificato di agibilità degli immobili, richiedere l'autorizzazione in sanatoria secondo le attuali normative delle opere in cemento armato e potrebbe rendersi necessario eseguire l'adeguamento sismico della struttura garage, se la stessa non risultasse ancora verificata.

Si invitano comunque, gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima anche per migliore descrizione e comprensione di dette difformità. 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 22 Giugno 2017

Il Custode del Compendio pignorato  
e Professionista Delegato alle vendite  
Avv. Francesco Ciaccolini

