



Proc. N. **176/2016** Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il Dott. Elisabetta Pece con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 176/2016 promossa da “Casse di Risparmio dell’Umbria S.p.A.”;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 12/12/2016;
- vista l’Ordinanza di vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Elisabetta Pece, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Natalia Giubilei in data 30/06/2017, a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591-bis e 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

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

LOTTO UNICO

A) Diritti di piena proprietà pari all’intero sull’immobile sito in San Gemini (TR) – Loc.tà Cimignano sn, censito al N.C.E.U. di detto Comune al F.gl. 15, Particella 590, Sub 17, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza vani 5, Piano T-S1, Rendita catastale Euro 400,25.

Porzione di un complesso residenziale di recente costruzione, trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra composto da: cucina/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio, uno studio, un portico e una piccola corte esclusiva ad uso giardino cui si accede sia internamente dalla camera matrimoniale, sia esternamente dall’ingresso comune. Posti al servizio dell’abitazione al piano seminterrato vi sono una cantina di mq. 15,86, un’autorimessa munita di apertura basculante comandata elettricamente di mq. 17,17 oltre a un ulteriore vano abitabile di mq. 21,93, per una superficie complessivamente pari a circa mq. 109,44.

Il riscaldamento e l’acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma alimentata a gas GPL posta all’esterno dell’abitazione e precisamente nel portico; l’impianto elettrico e idrico sono sottotraccia, nel rispetto delle norme vigenti.

Nel piano seminterrato tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico a norma e in particolare, nel vano abitabile, è presente anche l’impianto idrico sanitario e l’impianto di riscaldamento.

Non sussiste condominio, tuttavia essendo l’immobile in esame ubicato all’interno di un complesso residenziale per il quale sussiste il diritto all’utilizzo di beni comuni non censibili (es. corsia per ingresso garage, ecc.), si dovrà procedere a determinare i millesimi di

proprietà al momento non specificati.

Sussistono difformità edilizie e catastali; in particolare la scheda catastale non risulta conforme con lo stato di fatto, necessitando un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda. Costo previsto Euro 700,00.

Il vano abitabile posto al piano seminterrato deve essere accatastato come superficie residenziale, da regolarizzare mediante pratica amministrativa comunale "CIL in sanatoria" per cambio di destinazione d'uso; oneri previsti complessivamente pari a Euro 2.500,00.

Inoltre, la porta di ingresso al seminterrato è stata spostata su porzione di proprietà esclusiva di altra ditta in difformità ai titoli abilitativi e alla scheda catastale. Relativamente a tale aspetto il C.T. ha evidenziato in perizia come la soluzione meno onerosa sia quella di ripristinare lo stato dei luoghi, facendo arretrare la suddetta porta sul vano abitabile.

Spese per lavorazioni inerenti al ripristino quantificate in Euro 750,00.

Allo stato l'immobile con le relative pertinenze è occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla Procedura di durata pari a quattro anni, prorogabili per ulteriori quattro, con decorrenza 01/03/2015 – 28/02/2019; canone mensile Euro 400,00. Entro i termini contrattuali verrà comunicato al conduttore il mancato rinnovo della locazione.

La presente vendita non è soggetta a I.V.A..

Prezzo base **Lotto Unico**: Euro **132.000,00**. Rilancio minimo in caso di gara: Euro **2.500,00**
A pena di inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore a Euro 99.000,00 (prezzo minimo).

Termine e luogo di presentazione delle offerte in busta chiusa: entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (14/12/2017) da depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Data dell'esame delle offerte: **15 dicembre 2017 - ore 11,30**;

Apertura di tutte le buste: stesso giorno, ore 11,15.

Luogo di esame delle offerte: studio del custode e professionista delegato sito in Terni – Via G. Oberdan n. 23, primo piano, scala di sinistra.

Le unità immobiliari di cui sopra sono meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Marco Finestauri alla quale si fa espresso rinvio per ogni dettaglio, specie per ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sui beni posti in vendita, da consultare a cura di ogni offerente sui siti www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono espressamente regolate nel paragrafo "Disciplina della vendita senza incanto" contenuto nell'Ordinanza del G.E. Dott.ssa N. Giubilei del 30/06/2017 consultabile nei suddetti siti Internet.

E' inoltre possibile richiedere informazioni al Professionista delegato, Tel. 0744/423222-404761, Fax 0744/404761, e-mail: elisabetta.pece@dcassociati.com nonché richiedere l'inoltro di copia della perizia a mezzo e-mail o fax, al numero verde di call center 800630663.

Il valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a Euro 130.509,38.

Il prezzo base del presente esperimento di vendita è fissato in Euro 132.000,00; il prezzo minimo dell'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (ossia Euro 99.000,00).

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare di cui al presente avviso è posta in vendita con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni 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 dall'esperto nominato dal G.E., Geom. M. Finestauri, anche con riferimento

alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, 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 quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si dispone di certificazione energetica: indice di prestazione Classe F.

Dalla perizia in atti emerge la sussistenza di formalità non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento, quali:

- convenzione edilizia trascritta a Terni il 13/09/2007 al N. 7338 Reg. Part.;
- servitù di passaggio trascritta a Terni il 25/02/2010 al N. 1653 Reg. Part..

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 citata normativa.

A norma dell'art. 173 - quater disp. attuaz. c.p.c si informa che non necessita il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia.

Si forniscono inoltre le seguenti notizie conformemente alle disposizioni di cui all'art. 46 stesso T.U. e di cui all'art. 40 Legge 47/1985 e successive modifiche:

- fabbricato di nuova costruzione realizzato con PdC N. 5745 rilasciato in data 09/08/2008, cui è seguita DIA N. 4318 del 15/05/2009 per variante in corso d'opera al PdC N. 5745.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati di cui alla citata relazione; in caso di insufficienza di dette notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del T.U. Edilizia o di cui all'art. 40, secondo comma Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 citata Legge 47/1985.

Terni, 04 settembre 2017.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Elisabetta Pece