

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato alle operazioni di vendita
nel giudizio civile n. 2072/2011 RGAC del Tribunale di Terni

visto il provvedimento di nomina a favore dell'avv. Gaetano Catapano (con studio legale a Terni in Corso Cornelio Tacito n. 8, Tel. 0744/403154, Fax 0744/400331, email catapano@cavallari-ciaccolini-catapano.it, pec gaetano.catapano@ordineavvocatiterni.it) emesso nel suindicato giudizio civile N. 2072/11 R.G.A.C. ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

vista l'ordinanza di vendita e delega alle operazioni di vendita del 03.01.2017 del Giudice del Tribunale di Terni dott.ssa Natalia Giubilei emessa nel suindicato giudizio civile;

ritenuto necessario da parte del Professionista delegato alle operazioni di vendita fissare la vendita dei beni oggetto di giudizio;

visto il provvedimento del Giudice dell'11.10.2017;

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 su **appartamento** adibito a civile abitazione sito in Terni, Via Cesare Beccaria n. 22, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 116, particella 145, sub 21, vani catastali 9,5, piano 3, classe 3, mq circa 170,00.

Per le specifiche tecniche degli immobili, la sussistenza di eventuali irregolarità, la sanabilità e i relativi costi, già detratti dal prezzo di vendita, si rimanda alla perizia.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

Lotto unico: € 165.000,00 (prezzo minimo a cui è possibile offrire pari al 75% del prezzo base: euro 123.750,00); in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il **rilancio minimo** sarà di € **2.500,00;**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, presso gli uffici del Funzionario Responsabile della Cancelleria Civile Contenzioso del Tribunale di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni ubicato a Terni in C.so del Popolo 40, piano quarto, dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

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 nonché 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 facsimile del modulo di offerta senza è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

Data e luogo dell'esame delle offerte e di successiva effettuazione delle vendite: 07 Febbraio 2018, ore 09:30 negli uffici dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Palazzo di Giustizia di Terni ubicato a Terni in C.so del Popolo 40, piano secondo, stanza n. 210; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno nell'orario e luogo sopra indicato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Mirko Capotosti datata 28.02.2011 e nella relativa integrazione del 21.04.2017, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali 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 e www.asteannunci.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza del 03.01.2017 emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Terni dott.ssa Natalia Giubilei consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Professionista delegato avv. Gaetano Catapano,

presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni e sul sito www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari ad **€ 376.942,50**.

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 predetta perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice nella procedura, 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 da 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.

Facendo salvo quanto diversamente indicato nel presente atto, si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. attuaz. c.p.c., si informa che, non trattandosi di terreno non è necessario il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. e di cui all'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: **1) Pratiche edilizie**: dalla relazione dell'Esperto emerge: Licenza edilizia per lavori di "Progetto di un edificio in Via Beccaria e Via Mancini a Terni". Licenza Edilizia rilasciata in data 14/12/1959 con prot. n. 28244. Variante rilasciata in data 10/09/1960 con prot. n. 9090. L'agibilità dell'intero edificio è stata rilasciata in data 04/05/1961 con prot. n. 7116; **2) Conformità urbanistico edilizia**: dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso gli uffici del Comune di Terni risultano delle difformità tra gli Atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Presso il Comune di Terni è stato reperito il progetto iniziale dell'intero edificio comprendente l'appartamento oggetto della presente perizia di stima. L'unità immobiliare risultava essere composta da cinque locali, un bagno un corridoio, un ripostiglio e due terrazzi. Alla luce del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile in oggetto risulta composto da otto locali, due bagni, un corridoio, un ripostiglio e due terrazzi. La difformità consiste in un ampliamento su parte dell'appartamento confinante (due locali più + un ripostiglio), e dalla diversa distribuzione interna rispetto al progetto originale (divisione del soggiorno in due locali distinti attualmente soggiorno e camera; divisione del bagno in due servizi bagno e w.c.). Per quanto concerne l'ampliamento, questo è ben identificabile in quanto i due vani in più, risultano dal progetto originale essere stati tolti all'appartamento confinante posto sul suo lato est (vani acquistati con atto di compravendita del 05/01/1979). Il terrazzino presente nel locale cucina, risulta essere stato chiuso con degli infissi in alluminio forniti di vetrate apribili tramite finestre a compasso. Non sono stati reperiti atti e/o documenti presso l'Amministrazione comunale che identificano né l'ampliamento né la diversa distribuzione interna né la chiusura del terrazzino. Per quanto concerne la regolarizzazione dell'ampliamento e la diversa distribuzione interna, le difformità sono sanabili tramite con l'art. 17 della L.R. N° 21/2004 "Accertamento di conformità". Per quanto concerne la chiusura del terrazzino, vista la non possibilità di sanare l'abuso, l'infisso deve essere rimosso. Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione e la rimozione dell'abuso: € 3.500,00. **3) Conformità catastale**: dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio risultano delle difformità tra gli atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. L'attuale conformazione dell'unità immobiliare, risulta dalla fusione del subalterno 21 e del subalterno 34 porzione B. La planimetria catastale presente agli atti, risulta non individuare correttamente l'esatta conformazione dell'appartamento a seguito delle opere interne effettuate; inoltre, nella stessa planimetria catastale, risulta mancare la rappresentazione del locale cantina situato al piano seminterrato. Per uniformare gli atti con lo stato dei luoghi deve essere presentata istanza di variazione

catastale presso l'Agenzia del Territorio. Oneri e spese tecniche: € 800,00. Aggiornamento catastale cantina € 550,00.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. e di cui all'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'art. 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Terni 12 Ottobre 2017

Il Professionista Delegato alle vendite
Avv. Gaetano Catapano