

N. 30/2016 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: **Credito Fondiario S.p.A.**

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 28.04.2016 emesso nella procedura esecutiva N. 30/2016, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 10.11.2016 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 - Diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Narni (TR), Frazione Nera Montoro, Strada del Villaggio n. 10, censito al NCEU al foglio 102 particella 21 sub 4, cat. A/3, cl. 2[^], della consistenza di 5,5 vani catastali, piano T-S1, rendita catastale € 187,47, graffata con la particella 229 sub 1 dello stesso foglio.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di una palazzina quadrifamiliare, disposta su tre livelli (S1-T-1), ciascuno con ingresso indipendente dalla propria corte esclusiva, con vano scala comune solo a due condomini e consiste in un appartamento composto da ingresso esterno coperto, disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno con finestra, un ripostiglio con finestra, una camera matrimoniale, una cameretta e cantina al piano seminterrato con piccola finestra. L'appartamento è dotato di una piccola corte esclusiva completamente recintata e all'interno della stessa è posizionato un manufatto in legno ad uso ripostiglio. 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 € 1.094,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. L'immobile è sottoposto a vincolo di archeologia industriale al fine di mantenere le tipologie architettoniche del Villaggio, realizzato per le famiglie dei dipendenti della Soc. per l'Industria e l'Elettricità, considerato ai tempi di realizzazione un modello della zona industriale.

Gli immobili risultano nella disponibilità dei debitori esecutati e saranno consegnati al futuro aggiudicatario liberi da cose e persone.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

Lotto unico: prezzo base d'asta € 32.625,00 e prezzo minimo cui è possibile presentare l'offerta € 24.468,75 (75% del prezzo base d'asta); ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 1.500,00.**

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 delegato 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).

Data dell'esame delle offerte: 7 Marzo 2018 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'esperta Geom. Anna Menapace datata **13.7.2016**, 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 e 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 **10.11.2016** emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e 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 € **69.127,80**.

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. **L'A.P.E. sarà redatta a cura e spese della procedura esecutiva.**

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.

- Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile ha subito delle modifiche rientranti nell'art. 7 comma 1 della L.R. 1/2015, consistente nella realizzazione del servizio igienico nel vano ex ripostiglio (come da planimetria Allegato D) regolarizzabili mediante : ai sensi dell'art. 118 comma 1 lettera e) della L.R. 1/2015, l'intervento sopra descritto, rientra nell'attività edilizia senza titolo abilitativo, pertanto non necessita di regolarizzazione, ma per le modifiche effettuate è necessaria la certificazione degli impianti elettrici, idrico ed idrico sanitario, non in possesso della proprietaria. Dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08 per impianto elettrico, idrico e idrico sanitario: € 350,00; Oneri totali: € 350,00.

d

- Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'aggiornamento catastale delle modifiche interne apportate non è stato presentato, regolarizzabili mediante variazione catastale con procedura Docfa; Spese catastali per deposito nuova planimetria: € 50,00; Sanzione per mancata presentazione dell'atto d'aggiornamento entro 30 giorni dalla fine lavori, ridotta di 1/3 se il pagamento avviene entro 60 giorni dalla notifica: € 344,00; Spese tecniche: € 350,00; Oneri totali: € 744,00.

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 – IMMOBILE REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942 - P.E. n. CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge 47/85** per lavori di chiusura di due finestre avvenuta nell'anno 1967. **SANATORIA DI OPERE ABUSIVE** presentata in data 24/03/1986 - n. prot. 4985 rilasciata in data 07/11/1994 - n. prot. 317. L'immobile risulta privo di agibilità. **P.E. n. TITOLO RILASCIATO D'UFFICIO DAL COMUNE DI NARNI** presentata in data 26/07/1969 - n. prot. 706/A. Trattasi di un titolo abilitativo non definito in quanto non è stato recuperato nessun documento presso il Comune di Narni; il CTU ha ipotizzato che si possa trattare del ripostiglio esterno. Non esiste condominio. 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 15 Novembre 2017

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

