

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato  
nella procedura esecutiva promossa da: Luna srl

visto il provvedimento di nomina a custode del compendio pignorato, del Dr. Marcelli Sergio (con studio in Terni via Mancini n.14 - Tel. 0744 422662 - Fax 0744 406620 – mail: marcellistudio@tin.it) emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 07 dicembre 2016, nella procedura esecutiva n. 150/2016, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;  
vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 23.09.2017 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., con il presente atto

**AVVISA**

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

**LOTTO N.1**

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. L'appartamento è composto da un ingresso/ampio soggiorno, vano cucina, balcone disimpegno per la zona notte, 2 camere da letto con accesso diretto ad altro balcone e 2 bagni, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 104. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 8, natura A2, classe 6, superficie catastale mq.109, rendita euro 402,84. 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 euro 3.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 68.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00; prezzo minimo € 51.000,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

**LOTTO 2:**

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo facente parte di un

complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. L'appartamento è composto al piano primo da un ingresso/ampio soggiorno con balcone, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo, al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto ad altro balcone e un bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 100. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 9, natura A2, classe 6, superficie catastale mq.104, rendita euro 402,84. 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 euro 3.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 66.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00; prezzo minimo € 49.500,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO 3:**

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo facente parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. L'appartamento è composto al piano primo da un ingresso/ampio soggiorno con balcone, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo, al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto ad altro balcone e un bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 100. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 10, natura A2, classe 6, superficie catastale mq.104, rendita euro 402,84. 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 euro 3.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 61.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00; prezzo minimo € 45.750,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.4**

Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Il locale autorimessa è costituito da un unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse, sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta d'ingresso è basculante in metallo; posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 25.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 13, natura C6, classe 2, superficie catastale mq.28, rendita euro 45,19. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti. L'immobile risulta libero. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere

sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 8.500,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00; prezzo minimo € 6.375,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.5**

Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Il locale autorimessa è costituito da un unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse, sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta d'ingresso è basculante in metallo; posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 26.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 17, natura C6, classe 2, superficie catastale mq.31, rendita euro 47,00. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 9.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00; prezzo minimo € 6.750,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.6**

Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Il locale autorimessa è costituito da un unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse, sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta d'ingresso è basculante in metallo; posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 18, natura C6, classe 2, superficie catastale mq.39, rendita euro 61,46. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 12.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00; prezzo minimo € 9.000,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.7**

Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti

comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Il locale autorimessa è costituito da un unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse, sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta d'ingresso è basculante in metallo; posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 28.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 19, natura C6, classe 2, superficie catastale mq.33, rendita euro 50,61. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 10.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00; prezzo minimo € 7.500,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.8**

Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato parte di un complesso immobiliare di 6 appartamenti e 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia (TR) frazione Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Il locale autorimessa è costituito da un unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse, sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta d'ingresso è basculante in metallo; posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 26.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 85 mappale 839 – sub 20, natura C6, classe 2, superficie catastale mq.30, rendita euro 47,00. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti. Esiste inoltre una difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in particolare si tratta della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di costruire iniziale; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 9.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00; prezzo minimo € 6.750,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

### **LOTTO N.9**

Piena proprietà di due aree urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a parcheggi pubblici parte di un complesso immobiliare di sei appartamenti e nove garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti nelle parti comuni, sito in Amelia TR, frazione di Fornole, via Giovenale Gatti n.2/A. Le aree urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione, sono attualmente sistemate e lasciate a verde ma sulle stesse debbono essere realizzati dei parcheggi pubblici in conformità al P.d. C. n. 8008 del 26.08.2009. Le due aree urbane sono identificate al Catasto Fabbricati come di seguito: foglio 85, mappale 839 – sub 24; categoria F1; area urbana della superficie di mq.232 posta al piano terra; foglio 85, mappale 839 – sub 25; area urbana della superficie di mq.302 posta al piano terra. L'immobile risulta libero. Prezzo base stabilito per la vendita senza incanto: € 7.000,00; ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00; prezzo minimo € 5.250,00. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno 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 essere anche una 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 facsimile del modulo di offerta è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)).

Data dell'esame delle offerte: **07 marzo 2018 ore 10,00**; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,45.

Luogo di esame delle offerte: uffici dello Studio Commerciale Dottor Sergio Marcelli, Custode Giudiziario e Professionista Delegato, studio ubicato in Terni via Mancini n.14.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Paolo Casali datata 26.06.2017, 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).

Si rappresenta che il prezzo di perizia del predetto immobile è il seguente:

- Lotto n.1 € 67.448,00;
- Lotto n.2 € 65.136,00.
- Lotto n.3 € 60.877,50;
- Lotto n.4 € 8.500,00;
- Lotto n.5 € 8.840,00;
- Lotto n.6 € 11.900,00;
- Lotto n.7 € 9.520,00;
- Lotto n.8 € 8.840,00.
- Lotto n.9 € 6.808,50.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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'Esecuzioni Immobiliari 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rappresenta che dalla perizia in atti, emergono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente come descritti di seguito. Lotto n.1- Lotto n.2 – Lotto n.3 – Lotto n.4 – Lotto n.5 – Lotto n.6 – Lotto n.7 – Lotto n.8 – Lotto n.9:

Servitù: passaggio volontario derivante da atto notarile pubblico a favore di Pinzaglia Bruno nato a Narni (TR) il 03.03.1936, C.F. PNZBRN36C03F844T contro Pinzaglia Bruno nato a Narni (TR) il 03.03.1936, C.F. PNZBRN36C03F844T; Varazi Giuliana nata ad Amelia (TR) il 26.06.1940, C.F. VRZGLN40H66A262G; Pierucci Gabriele nato a Narni (TR) il 16.05.1985, C.F. PRCGRL85E16F844G; Pinna Nicoletta nata a Narni (TR) il 18.10.1985, C.F. PNNNLT85R58F844J; Patrimonio Immobiliare Umbro srl con sede in Vasanello (VT), C.F. 01873820565 a firma notaio Paolo Cirilli in data 30.05.2013 trascritto a Terni in data 03.06.2013 R.P. n. 4008, R.G. n.5933. Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla rampa di accesso ai garages sel piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la particella 839 sub 23, come Bene Comune Non Censibile ed a favore dei terreni censiti al Foglio 85 con le particelle 756, 758, 761 e 763 di proprietà esclusiva di Pinzaglia Bruno al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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 precisa che per gli immobili oggetto della vendita il CTU ha evidenziato difformità urbanistico edilizie e catastali per la cui descrizione e consistenza si rinvia a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima depositata in atti, rilevando che degli oneri di regolarizzazione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta del compendio. In particolare si rende noto che è stata rilevata una difformità urbanistica nella costruzione dell'intero complesso edilizio: in pratica il fabbricato è stato ultimato ma non sono stati realizzati i Parcheggi Pubblici previsti in sede di rilascio del permesso di Costruire iniziale (P. d. C. n. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle due aree urbane poste di fronte all'immobile, censite con la p.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della società Patrimonio Immobiliare Umbro srl e oggetto di pignoramento e procedura esecutiva; la suddetta difformità non potrà essere sanata e l'agibilità non verrà rilasciata finché non verranno realizzati i parcheggi pubblici.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

lotto n.1, lotto n.2, lotto n.3, lotto n.4, lotto n.5, lotto n.6, lotto n.7, lotto n.8 e lotto n.9: permesso di costruire n. 8008/2009 e successive varianti rilasciato in data 26/08/2009; permesso di costruire in variante n.8633/2012 – pratica edilizia n.297/2010, variante al permesso di costruire n.8008 del 26/08/2009, rilasciato 16/02/2012; S.C.I.A. in variante n.272 del 31./12/2012 (variante al permesso n.8633 del 16/02/2012); domanda di agibilità n.22/2013, prot. 4412 del 29/03/2013; S.C.I.A. n.360 del 27/06/2013, n. prot. 8689.

Sono state accertate difformità catastali ed edilizie sanabili per la cui descrizione e specificazione si rimanda alla relazione di stima effettuata dall'esperto in atti della procedura e dei cui oneri di regolarizzazione si è tenuto conto per la determinazione del prezzo base d'asta.

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 del D.P.R. 380/2001 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, comma 5°, del T.U. e di cui all'art.40, comma 6°, L.47/1985.

Si precisa che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura ( saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode); si precisa che se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; si precisa che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario; si precisa che l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteaanunci.it](http://www.asteaanunci.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.

Terni, 20 novembre 2017

Il Custode del Compendio pignorato  
E Professionista Delegato alle vendite  
Dott. Sergio Marcelli

