



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 76/2016 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Alessandro Liberati

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Alessandro Liberati, con studio in Terni -Via Faustini, 8 (recapito telefonico 0744/682385 - fax 0744/682380 – E-Mail avvliberati@yahoo.it Pec alessandro.liberati@ordineavvocatiterni.it) nella qualità di Custode Giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giuste ordinanze del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 28.10.2016 e Dott.ssa Ilaria Palmeri del 24/02/2018,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **11/07/2018 alle ore 09,30** presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni situata presso il Tribunale in Terni Corso del Popolo n. 40 (2° piano) stanza 210, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** uso civile abitazione sito in Terni Via del Rubbio (già Via Carsulae), n. 17, posto al piano quarto, scala A, interno 10 e distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 49 Part. 423 Sub 26, Cat. A/2, rendita catastale € 232,41.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 109,00 mq. circa ed è composto da ampio soggiorno dotato di balcone ed angolo cottura, corridoio, n. 2 camere, di cui una con terrazzo, e n. 1 bagno, per un superficie lorda di circa 98 mq. e mq. 11 di terrazzi. I terrazzi risultano parzialmente coperti. L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato, con contabilizzazione dei consumi per ogni unità immobiliare. L'appartamento è totalmente pavimentato in parquet. Il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento è stato edificato nel 1975, si compone di 6 piani complessivi, tutti fuori terra, e si trova in buone condizioni. L'unità immobiliare è stata oggetto di una recente manutenzione ordinaria e straordinaria e si presenta in buone condizioni di conservazione. L'accesso all'appartamento è consentito tramite scala interna da ingresso principale condominiale su spazio comune del fabbricato che è dotato di ascensore ed il bene esecutato ha l'uso di detto ascensore. L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari; all'interno vi sono beni mobili.

Il costo medio annuale della gestione condominiale ordinaria è pari ad € 1.400,00 circa. I pagamenti sono regolari sino al mese di febbraio 2016. Al mese di settembre 2016 risultavano, come da perizia, insolute n. 6 rate per complessivi Euro 684,00.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Fabio Ciancuti redatta il 13/09/2016: € 84.692,50**
- **Prezzo base di vendita: € 87.000,00**
- **Prezzo minimo per offerta non inferiore a 75% prezzo base: € 65.250,00**
- **in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., rilancio minimo: € 2.000,00**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni ubicato in Corso del Popolo n. 40 (2° piano), orario ufficio. 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 un documento di riconoscimento), 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). Si precisa che tutte le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti lo stesso giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Fabio Ciancuti **datata 13/09/2016** che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannuci.it

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla **ordinanza del 28/10/2016** emessa dal Giudice della Esecuzione presso il Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei, consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannuci.it

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il professionista delegato Avv. Alessandro Liberati (tel. 0744/682385), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia, nonché sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannuci.it

Si rappresenta che il prezzo di perizia del predetto immobile è pari ad **Euro 84.692,50**

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 76/2016, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a quelle concernenti la garanzia per evizione, né potrà essere revocata per alcun motivo;

conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, molestie e pretese di eventuali conduttori, 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Si rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti e dalla documentazione allegata al fascicolo della esecuzione, 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 nelle condizioni di cui all'art. 36 D.p.r. n. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso ai sensi della normativa citata.

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

A norma dell'art 173 quater disp. att. 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. n. 380/2001; si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. e di cui all'art. 40 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni: **1) Pratiche edilizie:** dalla relazione dell'esperto emerge: Licenza Edilizia di Costruzione n. 7588 rilasciata in data 18/07/1972, intestazione Società Cooperativa Edilizia Unidominus S.r.l., per lavori di nuova costruzione "complesso edilizio sul nucleo 8 Zona 7 PEEP, Licenza Edilizia di Variante n. 6690 del 19/06/1974, Licenza Edilizia di Variante n. 19925 del 06/07/1974, Rinnovo Licenza di Costruzione Prot. 24814 del 18/10/1975. L'agibilità dell'intero edificio è stata rilasciata in data 01/03/1980 con Prot. 21219/1976; **2) Conformità urbanistico edilizia:** dalle verifiche effettuate dal CTU presso il Comune di Terni, risultano, da un punto di vista edilizio, delle difformità tra gli atti e lo stato dei luoghi presenti al momento del sopralluogo. In particolare, sono state riscontrate delle modifiche nella suddivisione interna della zona giorno. E' stata rimossa la suddivisione interna che realizzava angolo cottura, tinello e soggiorno e si è realizzato un unico ambiente soggiorno, con angolo cottura, comprendente anche il corridoio di ingresso. Per quanto concerne la regolarizzazione, non necessita di titolo edilizio, ma di presentazione del modello DAG, che tiene luogo della agibilità per le modifiche realizzate, con un costo pari oneri, spese tecniche per la regolarizzazione e rimozione delle difformità pari ad € 1.550,00. Da un punto di vista urbanistico, il CTU ha riscontrato la conformità dell'immobile con il PRG/PGT; **3) Conformità catastale:** dalle verifiche effettuate dal CTU presso gli uffici della Agenzia del Territorio, risultano delle difformità tra gli atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale presente agli atti risulta non individuare correttamente la esatta conformazione dell'appartamento a seguito delle opere interne effettuate con l'eliminazione delle tramezzature interne della zona giorno. Per uniformare gli atti con lo stato dei luoghi deve essere presentata istanza di variazione catastale presso l'Agenzia del territorio con oneri totali (spese tecniche, Docfa di variazione e diritti catastali) pari ad Euro 600,00. Inoltre sono state riscontrate irregolarità inerenti l'area esterna a tutto il comparto edificato (11 palazzine) individuato con particella 368

catastalmente su cui insiste un manufatto (cabina elettrica cat. D/1) e rappresentante, come da perizia, una pertinenza della pluralità dei fabbricati.

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 TU e di cui all'art. 40 L. 47/1985 e succ. mod. tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato TU ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 citato TU e di cui all'art. 40, co. 6 citata L. 47/1985

Terni, li 26/03/2018

Il Custode Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Alessandro Liberati