

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato alle vendite e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato
nella procedura esecutiva proposta da: **TERNI RISORSE scarl**

visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato, avv. Gaetano Catapano (con Studio Legale in Corso Cornelio Tacito n. 8 - Terni - Tel. 0744/403154 - Fax 0744/400331) emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data **20.02.2017** emesso nella procedura esecutiva N. **346/14** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del **20.02.2017** 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.

AVVISA

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

LOTTO A

Piena proprietà di appartamento in Terni Strada S. Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), posta al piano terra fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n. 4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Superficie lorda complessiva di circa mq 76,66, netta di complessivi mq. 61,00 oltre al balcone, censito al catasto fabbricati al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 40, rendita catastale € 371,85. Piena proprietà di cantina della superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00 identificata al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 53, rendita catastale € 23,86.

LOTTO B

Piena proprietà di appartamento in Terni Strada S. Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), posta al piano primo fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Superficie lorda complessiva di circa mq 69,47, netta di complessivi mq. 63,00 oltre al balcone, censito al catasto fabbricati al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 42, rendita catastale € 371,85. Piena proprietà di cantina della superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00, identificata al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 52, rendita catastale € 23,86.

LOTTO C

Piena proprietà di appartamento in Terni Strada S. Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), posta al piano primo fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Superficie lorda complessiva di circa mq 70,82, netta di complessivi mq. 61,00 oltre al balcone, censito al catasto fabbricati al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 43, rendita catastale € 371,85. Piena proprietà di cantina della superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00, identificata al foglio n. 87 con la p.lla n.1817 sub 51, rendita catastale € 23,86.

LOTTO D

Piena proprietà di locale autorimessa sita in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), posta al piano seminterrato di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato; ha una superficie commerciale di mq. 22,50 di cui utile mq. 19,00, distinto al foglio n.87 con la particella 1817, subalterno 49, Cat. C/6, Classe 8, consistenza di mq.19 e rendita catastale di € 39,25.

Gli immobili di cui ai lotti A, C e D risultano essere liberi, salva la presenza di alcuni beni, che saranno rimossi entro il termine di pagamento del saldo prezzo. Gli immobili di cui al lotto B risultano essere liberi.

La vendita è soggetta alla normativa fiscale e IVA vigente.

Il CTU, alla cui perizia si rimanda, ha rilevato che non ci sono difformità edilizie degli immobili rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Terni che necessitano di procedure in sanatoria e che sotto il profilo catastale la consistenza degli immobili trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell' Agenzia delle Entrate – Territorio, per cui il CTU ha dichiarato che planimetrie catastali depositate sono conformi allo stato di fatto rilevato. In ogni caso i costi per adeguamenti e correzioni sono stati detratti dal prezzo di vendita.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

- **Lotto A: € 55.125,00; prezzo minimo a cui è possibile offrire (pari al 75% del prezzo base): € 41.343,75;** ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00.

- **Lotto B: € 52.312,50; prezzo minimo a cui è possibile offrire (pari al 75% del prezzo base): € 39.234,75;** ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00.

- **Lotto C: € 53.156,25; prezzo minimo a cui è possibile offrire (pari al 75% del prezzo base): € 39.867,19;** ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00.

- **Lotto D: € 7.875,00; prezzo minimo a cui è possibile offrire (pari al 75% del prezzo base): € 5.906,25;** ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

Le offerte di acquisto, corredate da una marca da bollo da € 16,00 e da ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento di riconoscimento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista Delegato nonché la data di vendita; nessun'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 modello è presente sul sito www.tribunale.terni.it). Per il contenuto della offerta si rinvia in ogni caso a quanto espressamente indicato nella ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del 20.02.2017 del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei emessa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare.

Data e luogo dell'esame delle offerte e di successiva effettuazione delle vendite: 11.07.2018 ore 12:30 presso gli 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; 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 nelle relazioni di stima a firma dell'esperto geom. Giovanni Sansoni, 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 di Vendita del **20.02.2017** emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Si rappresenta che il prezzo di perizia dei predetti immobili è pari a: **Lotto A € 115.876,75, Lotto B € 109.087,50, Lotto C € 111.112,50, Lotto D € 16.500,00.**

Si rappresenta che il prezzo base d'asta da stima dell'Esperto è pari a: **Lotto A € 98.000,00, Lotto B € 93.000,00, Lotto C € 94.500,00, Lotto D € 14.000,00.**

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 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 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 emergono per tutti i lotti le seguenti trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento: il fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura è parte di una ampia lottizzazione per la quale attuazione sono stati stipulati i seguenti atti dai soggetti attuatori il Piano Attuativo presentato al Comune di Terni:

1. **Formalità n.8993 del 28/12/2002** - Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù avente per oggetto il passaggio della rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica e del gas. Questa trascrizione risulta essere preliminare a quella che segue ed è finalizzata a ratificare il transito delle suddette opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà dei soggetti proprietari dei terreni esterni ai limiti del Piano Attuativo presentato e/o per quei terreni oggetto di un diverso piano attuativo ma utilizzati anche per quello di cui fanno parte gli edifici ricadenti nel primo.

2. **Formalità n.8956 del 30/10/2006** - Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 a favore del Comune di Terni e contro, tra gli altri, la dante causa del Debitore, tra le altre consistenze comprende:

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1264;

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1266;

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1268.

Si rende noto che, per gli immobili eventualmente 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 dell'art. 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.

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. 380/2001; si forniscono, inoltre, per tutti i lotti, le seguenti notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. E di cui all'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: dall'elaborato dell'Esperto emerge che:

a) Permesso di Costruire **n. 202 del 29/05/2007** rilasciato in data 29/05/2007 con il prot. n.202; abitabilità/agibilità: richiesta in data 22/12/2010 prot. n. 211204 e non ancora rilasciata a causa della carenza della documentazione prodotta;

b) Variante al Permesso di Costruzione rilasciata con il **n. 431 del 31/10/2008**; abitabilità/agibilità: richiesta in data 22/12/2010 prot. n.211204 e non ancora rilasciata a causa della carenza della documentazione prodotta.

Relativamente ai lotti A, B e C il CTU ha dichiarato che la certificazione energetica di questi immobili è stata eseguita al momento della presentazione della richiesta di agibilità ma sia per la mutata normativa di riferimento che ha variato di fatto il tipo di certificazione che per la sua indisponibilità attuale, ritenendo che debba essere redatta una nuova certificazione. La Classe Energetica presunta dal CTU è di F/G.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati nelle suindicate relazioni 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, comma 2, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. cit. e di cui all'art. 40 comma 6 L. 47/1985 cit..

Terni 04 Aprile 2018

Il Custode del Compendio pignorato
e Professionista Delegato alle vendite
Avv. Gaetano Catapano