



N. 114/2021 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita dott. Francesco Angeli

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la seguente vendita:

LOTTO UNO:

Valore dell'immobile da perizia: € 42.000,00.

Prezzo base: € 17.800,00.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Prezzo minimo: € 13.400,00 (pari al 75% del prezzo base).

Luogo di consegna delle buste: Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita.

Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte: 6 marzo 2024 ore 09,00 presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 terzo piano. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Oggetto della vendita:

Diritti di piena proprietà per 1/1 sul seguente beni immobile sito in Parrano (TR) loc. Manziano di seguito identificato:

- foglio 1, particella 76, piano T, NCEU del comune di Parrano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 91 escluse aree scoperte, rendita € 387,34.

L'immobile è di seguito descritto:

Piccolo edificio di dimensioni lorde di circa m 10,20 x 8,70 ed altezza di circa 3m. Sul fronte di ingresso e sulla parete posteriore aggetta una tettoia di circa m 2,00 per tutta la lunghezza delle pareti. La struttura appare mista con n. 6 pilastri in e un muro di spina interno in muratura di spessore lordo di circa 56 cm. Il solaio composto da travi in legno e tavelloni. Le pareti perimetrali appaiono di spessori diversi: i lati sud e ovest, rivestiti in pietrame, presentano uno spessore di circa 40 cm, mentre i lati nord e est, di soli blocchetti in cls, presentano spessore di circa 24 cm. All'interno lo stato degli intonaci e delle murature è degradato per infiltrazioni meteoriche soprattutto sul lato est. In soggiorno (vano 1) si evidenzia anche una fessurazione diagonale della muratura in blocchetti per probabile assestamento fondale del pilastro d'angolo sud-est. Il soffitto della camera di nord-ovest (vano 3) presenta un ammaloramento dell'intonaco per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare. Le finestre e le persiane in legno sono in avanzato stato di degrado. La guaina del lastrico solare, a tratti, potrebbe essere distaccata dal supporto. L'immobile appare privo di impianto di riscaldamento.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Conformità catastale: L'immobile presenta di fatto una tettoia frontale e una posteriore per tutta la larghezza delle pareti sud e nord. In planimetria catastale presenta una sola tettoia antistante il portoncino di ingresso di dimensioni di circa 3,90x4,30 m. Il locale caldaia nello stato di fatto non è stato edificato. Le partizioni interne sono diverse da quelle in planimetria

catastale. Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione oneri per pratica di varia per esatta rappresentazione oneri per pratica di variazione: € 600,00. Non si dichiara la conformità catastale.

- Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dall'ultimo titolo assentito D.I.A. prot. 2202 del 17/06/2011. E ugualmente difforme anche dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1 del 11/02/1997. Regolarizzabili mediante: SCIA per opere di completamento Descrizione delle opere da sanare: La distribuzione delle opere interne. Mentre va costruito ex novo il tetto a due falde con eliminazione dell'aggetto degli attuali sporti di gronda di profondità di 2 m. costi di regolarizzazione: € 10.000,00 Oneri Totali: € 10.000,00 Note: Si precisa che l'immobile è costruito con struttura mista (muratura -c.a.) completata entro il 1993 (per la data di completamento vedi relazioni tecnico-descrittive del 29-05-95 e del 10/01/96). Si precisa che la struttura mista non è evidenziata in alcuna tavola grafica dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Parrano. Nelle medesime appare una struttura in muratura. L'immobile presenta il sedime su terreno boscato (vedi dati urbanistici). Pertanto per il nuovo titolo autorizzativo dovrebbe essere rilasciata anche una autorizzazione paesaggistica. Per I motivi di cui sopra si ritiene opportuna una VdS, compresa regolarizzazione edilizia, di cui non si possono prevedere costi certi. Si ipotizza complessivamente un importo di € 10.000,00. Mentre i costi per completare la costruzione sono implicitamente considerati nella valutazione al mq della costruzione. A seguito di interpello rivolto al Comune di Parrano l'ufficio tecnico ha confermato la possibilità del completamento del fabbricato con deposito di una SCIA, previa autorizzazione paesaggistica e ottemperanza delle altre disposizioni previste nella L.R. n. 1/2015. L'edificio dovrà rispettare sagoma e dimensioni per cui fu rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 1/1997. Dalla richiesta di accesso presso la Regione Umbria non sono risultati depositati fascicoli strutturali. Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto dei costi necessari per ottenere la regolarità catastale ed urbanistica.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Si informa che l'immobile è libero.

LOTTO DUE:

Valore dell'immobile da perizia: € 130.000,00.

Prezzo base: € 54.900,00.

Rilancio minimo: € 1.500,00.

Prezzo minimo: € 41.200,00 (pari al 75% del prezzo base).

Luogo di consegna delle buste: Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita.

Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte: 6 marzo 2024 ore 09,00 presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 terzo piano. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Oggetto della vendita:

Diritti di piena proprietà per 1/1 sui seguenti beni immobili siti in Parrano (TR) loc. Manzano:

- NCEU del Comune di Parrano (TR) foglio 2, particelle 13 sub 15 - 149 - 169, indirizzo Contrada Manzano, piano 1 - 2, comune Parrano, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 136 escluse aree scoperte, rendita € 453,19.

Il compendio immobiliare è di seguito descritto:

Appartamento sito in un casale ristrutturato diviso in cinque appartamenti. L'appartamento all'ingresso si presenta come piano rialzato mentre di fatto è posto al primo piano in quanto tutto il casale è posizionato in declivio e il piano terra è parzialmente interrato. L'immobile nel suo complesso presenta una struttura mista muratura-c.a.. L'appartamento ha una struttura in muratura, costituendo la porzione originaria del casale. Le murature esterne sono in pietra a faccia vista. La creazione del terrazzo sul tetto è stata eseguita senza la demolizione delle falde inclinate sottostanti. Per cui all'esterno si può vedere il terrazzo in piano, mentre all'interno, al di sotto del terrazzo, il soffitto è inclinato. Di fatto si è creato un plafone tra la preesistente copertura a falde e la nuova copertura a lastrico solare. Allo stato l'appartamento è privo di impianto termico.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'appartamento distinto alla part. 13 sub 15 deriva dalla particella n. 13 sub 13 e corte sub 14 a loro volta derivanti dalla particella 13 sub 12, a sua volta derivante dalla part. 13 sub 2 con corte sub 7. La particella 149 deriva dalla particella 136, a sua volta dalla part. 15. La particella 169 deriva dal frazionamento del 30/07/97 dalla particella 129. L'appartamento inserito in fabbricato di più residenze, è fornito di ingresso esclusivo. Presenta una ampia corte distinta agli enti urbani part. 149 (680 mq) e 169 (220) e porzione di terreno graffiato all'appartamento part. 13 sub 15. Sussiste un vano tecnico al di sotto del terrazzamento antistante l'ingresso che non è stato accatastato. Non si dichiara la conformità catastale.
- Agli atti vi sono varie pratiche edilizie.
- Numero pratica 1: sanatoria ex legge 28/02/85, modificata con legge 285 del 21/06/85 Per lavori di costruzione di manufatto in aderenza a fabbricato principale F. 2 Part. 13, costituito da un piano terra sul lato sinistro del fabbricato medesimo. Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 18/12/1992 al n. di prot. 1 Trattasi di una estensione del fabbricato originario, che non riguarda l'appartamento in esecuzione.
- Numero pratica 6: Concessione Edilizia Per lavori: ristrutturazione con ampliamento fabbricato rurale e presa d'atto del silenzio assenso per le pertinenze Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 01/02/1994 al n. di prot. 6 L'agibilità non è mai stata rilasciata. NOTE: L'ampliamento non riguarda l'appartamento in esecuzione. Il medesimo viene invece ridotto della superficie di un piccolo bagno che viene attribuito all'appartamento confinante. L'area interessata è quella della parte estrema sinistra del corridoio.
- Numero pratica 4751: Condonò edilizio ex L. n. 326 del 24/11/2003 - L.R. n. 21 del 03/11/2004 Per lavori: di modifiche interne e realizzazione di terrazzo di copertura Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 4751 Numero pratica: 3 Intestazione: sig. Villani Franco Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria L. n. 326 del 24/11/2003 e L.R. n. 21 del 03/11/2004 Per lavori: di modifiche interne e realizzazione di terrazzo di copertura Rilascio in data 29/09/2009 al n. di prot. 3 L'agibilità non è mai stata rilasciata. NOTE: Il condono con rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria è stato effettuato nel periodo in proprietà del sig. Villani Franco dal 14/05/1997 al 08/04/2014. Tuttavia il richiedente dichiara che l'esecuzione dei lavori da sanare era terminata in data 12/05/1996. Periodo in proprietà della soc. I.M.AZ.A. S.r.l.. Non risulta l'assenso alla sopraelevazione dei proprietari sottostanti il terrazzo. Nello stato di fatto è presente un vano tecnico attualmente occupato da soli tre contatori d'acqua e relative tubazioni. Detto vano di circa mq 10 non risulta menzionato nella relazione tecnica e non evidenziato, sulle tavole di Progetto né in pianta né in sezione. Inoltre non è menzionato nel calcolo dell'oblazione nella domanda di condono. L'unico elemento presente nel Permesso in Sanatoria è il disegno della porta di ingresso nel prospetto (B). Mentre nel precedente titolo abilitativo (pratica 6/94) nel corrispondente prospetto D non risulta alcuna porta. Pertanto detto vano, non condonato, dovrà essere regolarizzato con SCIA in Sanatoria (o similari) con pagamento di sanzioni e diritti e accatastamento del vano. Il tutto ad un costo, che di larga massima si stima in circa € 3.500,00. Si precisa, inoltre, che la planimetria catastale attuale dell'appartamento, conforme alla planimetria del Permesso in Sanatoria, per alcune

dimensioni risulta non esattamente corrispondente alla situazione di fatto. Si ritiene opportune una correzione, contestualmente alla regolarizzazione della cantinetta. 7.1

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto dei costi necessari per ottenere la regolarità catastale ed urbanistica

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Si informa che l'immobile è libero.

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 perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, ing. Lucio Cardaio, 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 precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Riguardo alle sole offerte telematiche si invita l'offerente ad accertarsi che:

- entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;
- il bonifico relativo alla cauzione risulti effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: IT39M0707514400000000735041.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA spa**.

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Lucio Cardaio 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.

Si informa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto presso il proprio studio.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 5 dicembre 2022 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistastegiudiziarie.it – www.astejudiziarie.it.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://vendipubbliche.giustizia.it>.

SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode dott. Francesco Angeli tel. 0744.1032732;
- call center 800630663

Terni, 2 novembre 2023

Il Professionista Delegato alla Vendita
Dott. Francesco Angeli