



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI
Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25.06.2025;
riscontrata la completezza della documentazione depositata;
visti gli atti della procedura;
rilevato che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ai sensi dell'art. 569bis c.p.c.;
ritenuto che i creditori non hanno formulato istanza affinché il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita, né se ne ravvisa la necessità;
ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..
ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
visti gli artt. 569 e 570 c.p.c.

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto, con **modalità telematica asincrona** in n. **18** lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

LOTTO 3 € 77.000,00
LOTTO 4 € 27.000,00
LOTTO 5 € 33.000,00
LOTTO 6 € 21.000,00
LOTTO 8 € 80.000,00
LOTTO 11 € 478.000,00
LOTTO 12 € 665.000,00
LOTTO 13 € 100.000,00

LOTTO 15 € 27.000,00
LOTTO 16 € 27.000,00
LOTTO 17 € 82.000,00
LOTTO 30 € 154.000,00
LOTTO 20 € 32.000,00
LOTTO 21 € 36.000,00
LOTTO 23 € 60.000,00
LOTTO 24 € 55.000,00
LOTTO 25 € 64.000,00
LOTTO 26 € 63.000,00

visto l'art. 591bis c.p.c.;

DELEGA

Per le operazioni di vendita, quale referente della procedura e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **l'avv. EMANUELA MARTINELLI**

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** che vi provvederà a mezzo del suo portale, al costo ivi pubblicato ai sensi dell'art. 10 comma III, del D.M. 6 febbraio 2015, n. 32, demandando al delegato, nel caso in cui nel prezzario del gestore siano previste più opzioni, la scelta di quella più conveniente per la procedura;

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

- 1) per prima cosa, ove non vi abbia già provveduto personalmente in precedenza, il delegato alla vendita procederà ad eseguire un accurato controllo del fascicolo di ufficio nonché i controlli preliminari (appartenenza dei beni all'esecutato, completezza della perizia, sussistenza o meno della comunione legale, esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati ex artt. 498 e 599 c.p.c., etc.) sottoponendo le problematiche riscontrate al Giudice dell'esecuzione;
- 2) il professionista delegato, non appena gli venga comunicata l'ordinanza di delega, provvederà a richiedere al creditore o ai creditori tenuti al pagamento delle spese pubblicitarie gli estremi per la fatturazione;
- 3) il professionista delegato è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento e denominato "RGE 227/2015 - Delega", dotato di home banking esclusivamente consultivo, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di

Credito prescelto; è fatto divieto al Professionista Delegato (così come al personale dell'Istituto di Credito) di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza di offerte, e gli è inibita la consultazione del conto per tutta la durata di ciascun esperimento di vendita (dalla pubblicazione dell'avviso al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte);

4) nel caso in cui il fondo spese già versato sul conto corrente intestato alla procedura aperto per la custodia non sia sufficiente a coprire i costi del primo tentativo, sarà cura del Delegato - coordinandosi con il Custode se soggetto diverso - acquisire la parte mancante del fondo spese da quantificare e richiedere via PEC al creditore procedente, **il quale ultimo sarà tenuto all'integrazione nel termine di trenta giorni;**

- il Delegato è altresì autorizzato a richiedere al creditore procedente, con gli stessi termini e modalità, ogni integrazione del fondo spese che risulti necessaria in corso di delega per portare a compimento tutti i tentativi di vendita già autorizzati dal GE; la richiesta dovrà essere inoltrata dal delegato non appena ne ravvisi la necessità, in modo da non rallentare la fissazione delle vendite successive; **tutti i fondi spese dovranno essere versati esclusivamente sul conto corrente relativo alla Custodia** mentre il conto corrente relativo alla delega è dedicato in via esclusiva alla gestione delle cauzioni e dei saldi prezzo;

- il termine per il pagamento del fondo spese è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale; lo stesso ha natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., prorogabile** - su istanza di parte - **solo prima della scadenza per una durata non superiore al termine originario**, con la conseguenza che, in caso di mancato rispetto del predetto termine, senza che ne sia stata richiesta la proroga prima della scadenza, potrà essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo per improseguibilità, o la sua estinzione ai sensi dell'art. 631bis c.p.c.;

- qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente;

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine fissato, il professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti al GE;

- salvo che non sia eccezionalmente disposto in senso diverso dal GE con espresso provvedimento, i professionisti delegati dovranno provvedere a saldare le società di gestione della pubblicità nonché le società di gestione dei servizi telematici **inderogabilmente entro 20 giorni da quando ottengono la documentazione giustificativa della relativa prestazione chiesta o la relativa fattura**; rende noto che il mancato assolvimento dell'onere

in esame nei tempi sopra evidenziati potrà essere causa di revoca dell'incarico al professionista delegato;

5) il Professionista delegato dovrà svolgere **almeno tre vendite nell'arco di 12 mesi decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, con durata complessiva della delega non superiore a 24 mesi**:

- la prima vendita dovrà essere esperita in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (solo nel caso in cui sia necessaria l'integrazione del fondo spese il predetto termine decorrerà dal versamento dello stesso);

- le vendite successive dovranno essere fissate contestualmente alla chiusura del verbale di asta deserta in modo tale da rispettare la tempistica prevista dalla presente ordinanza e fermo restando che ogni esperimento dovrà prevedere per la presentazione delle offerte d'acquisto un termine non inferiore a quarantacinque giorni (fermo restando che la pubblicità dovrà essere passata al gestore per la lavorazione novanta giorni prima della data fissata per la vendita);

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati alla direzione della procedura esecutiva; il rispetto degli stessi, così come di ogni altra disposizione contenuta nell'ordinanza, è tuttavia valutabile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591bis ultimo comma c.p.c. **e il loro mancato rispetto richiede la redazione di apposita relazione al G.E. con la quale si indicano le ragioni per le quali la tempistica indicata non è stata rispettata**;

- il termine per la presentazione delle offerte telematiche è stabilito nelle ore **11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica asincrona**;

- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. e pertanto il delegato è tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente ordinanza:

 - **dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;**

 - **dal quinto tentativo in poi, il ribasso dovrà essere della misura fissa del 50%, salvo diversa valutazione** delle condizioni di vendita che dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;

6) al momento della pubblicazione dell'avviso lo stesso dovrà essere depositato in PCT e

all'esito di ciascuna vendita dovranno essere depositati nel fascicolo telematico i relativi atti; al termine della terza vendita senza esito positivo, **dovranno essere rimessi gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** avente ad oggetto:

- il numero dei lotti e la sommatoria descrizione dei beni posti in vendita;
- l'esito e i prezzi di ciascun tentativo di vendita per ciascun lotto;
- gli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;
- i costi di procedura e le operazioni effettuate sul c/c relativo alla delega e alla custodia;
- il numero di tentativi ancora utilmente esperibili;

ove il delegato non ritenga di suggerire al GE la chiusura anticipata della procedura, lo stesso provvederà contestualmente alla remissione degli atti a richiedere al creditore procedente (con le modalità più sopra indicate) le integrazioni del fondo spese occorrenti per la prosecuzione dei tentativi di vendita;

7) per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale telematico da depositarsi in PCT, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità, delle offerte, delle cauzioni e di ogni altro documento inerente il tentativo esperito;

8) il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura (comprendente delle spese legali potenzialmente liquidabili in favore del creditore procedente, ex art. 95 c.p.c.) in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, il professionista è tenuto a rimettere gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato (ordine di liberazione emesso ed attuato - nei casi in cui ciò sia possibile ex art. 560 c.p.c. -, forme di pubblicità più idonee al caso concreto, modalità di vendita diverse da quelle già tentate).

9) Ai sensi dell'art. 16-bis co. 9 sexies D.L., 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla L 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l., 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119, **entro trenta giorni** dalla comunicazione della propria nomina il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività iniziali svolte (fissazione del primo tentativo di vendita, richiesta di integrazione del fondo spese, notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, etc.). A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, **con cadenza semestrale**, un rapporto riepilogativo

periodico delle attività svolte. Ove al delegato sia stato affidato altresì l'incarico di Custode la relazione potrà essere unitaria (con termine semestrale in luogo di quello quadrimestrale previsto nell'ordinanza di nomina del Custode da intendersi a tutti gli effetti sostituito dalla presente ordinanza). Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche. Allo stato il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero è disponibile e ne è pertanto obbligatorio l'utilizzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

L'avviso di vendita deve contenere:

- a. gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene pignorato;
- b. sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, libero da persone ma non da cose, occupato dal debitore, occupato da terzi con o senza titolo e se l'ordine di liberazione sia stato emesso nelle ipotesi di cui all'art. 560 c.p.c., nonché le istruzioni per ottenere la liberazione a carico della procedura mediante l'esecuzione dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ex art. 560, comma VIII, c.p.c.) la sussistenza e l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, ed altri eventuali dati ritenuti di interesse;
- c. la precisazione 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 perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione (di cui il professionista indicherà il nominativo e gli estremi), 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;
- d. l'indicazione che 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 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;

- e. a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, 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, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f. la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- g. il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- h. i siti Internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima;
- i. il nome e il recapito telefonico del Custode nonché del Delegato se persona diversa;
- j. il nominativo del Gestore della Vendita Telematica e la sua piattaforma;
- k. l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- l. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche, nonché la data fissata per l'esame delle stesse con la precisazione che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;
- m. l'invito, per le offerte telematiche**, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e **ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico**

istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

- n. l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni;
- o. l'avviso che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari (**scritto in maniera visibile, grassetto e stampatello**);
- p. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni sull'immobile (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.a.) o sulla vendita telematica (presso il delegato e presso il gestore nominato per la vendita indicando, ove disponibile, il numero e gli orari di apertura del relativo call center).

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, a cura del Professionista, mediante:

1) pubblicazione di **copia della presente ordinanza di delega**, nonché **della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c.**, di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), **della planimetria e dell'avviso di vendita** sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine dovranno essere inserite sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;

2) pubblicazione tramite il gestore Gruppo Edicom S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare tramite Gruppo Edicom s.p.a.:

3) sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);

4) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Gruppo Edicom S.p.a. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target;

5) pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale www.Legalmente.net nonché pubblicazione su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

Il delegato potrà altresì appendere cartello "vendesi" in loco (quale adempimento supplementare e non obbligatorio, la cui mancanza non potrà inficiare in alcun modo la regolarità del tentativo di vendita);

Del pari è ammesso ogni ulteriore adempimento pubblicitario proposto a titolo gratuito dal gestore della vendita telematica o dai creditori sui siti dagli stessi gestiti;

La pubblicità dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. L'ufficio Giudiziario e il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato e l'indicazione dei suoi recapiti nonché, se soggetto diverso, di quelli del Custode;
- d. il Comune e l'indirizzo ove è situato il bene;
- e. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.);
- f. la categoria (residenziale, commerciale etc.)
- g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, etc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, etc.);
- h. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i. il prezzo base, il prezzo minimo e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- l. il termine per la presentazione telematica delle offerte;
- m. la data e l'ora fissata (con espressa indicazione di orario di inizio e orario di fine) per la vendita telematica asincrona;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3) L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;
- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;
 - se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
 - il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;
- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**
- Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in

comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3,

CAUZIONE”).

La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l’offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l’ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00** del giorno precedente alla vendita e sempre però che l’accredito sia visibile non oltre l’orario di apertura delle buste.

SI INVITA L’OFFERENTE AD EFFETTUARE L’ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un’unica offerta valida per più lotti dichiarando però - con dichiarazione allegata ad ogni singola offerta - di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l’aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l’acquisto degli altri;
- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l’offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l’aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l’acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

9) Ai sensi dell’art. 571 co. 2° c.p.c. l’offerta non sarà considerata efficace:

- A) se perviene oltre il termine indicato nell’avviso;
- B) se non è indicato il prezzo offerto;
- C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell’ordinanza;
- D) se l’offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

10) Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., **l’offerta presentata è irrevocabile**: si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all’ora indicati nell’avviso di vendita;

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti

ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

2) **Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e le spese** come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati**, entro il termine indicato nell'offerta, **mediante bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;

3) **Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

5) In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

ULTERIORI COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO EX ART. 591-BIS C.P.C.

1) Nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione;

2) Verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo

deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario);

- 3) Quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del D.M. 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;
- 4) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 5) Non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, trasmettere al Giudice dell'Esecuzione:
 - a) la bozza del decreto di trasferimento, avendo cura di trasmetterne copia in formato .rtf all'indirizzo mail istituzionale del giudice;
 - b) visura ipocatastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita (che dovrà eseguire personalmente, senza rivolgersi all'Esperto);
 - c) attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene;
 - d) documentazione pubblica idonea a stabilire con certezza la sussistenza o meno del regime di comunione legale, anche per effetto della legge 76/2016 (non saranno considerate sufficienti mere autocertificazioni dello stato civile ai sensi dell'art. 76 d.P.R. n. 445/00);
 - e) in caso di acquisto come bene personale ai sensi delle lettere c) d) f) dell'art. 179 c.c., acquisire la dichiarazione dell'aggiudicatario e del coniuge da rendersi innanzi al Cancelliere dell'Ufficio esecuzioni;
 - f) il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove necessario, contattando direttamente l'Esperto che ha stimato l'immobile, cui sarà corrisposto un compenso forfettario di Euro 200,00, oltre le spese vive documentate (in caso di pluralità di CDU la liquidazione sarà plurima solo ove rilasciati da Comuni diversi);
 - g) l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) contattando direttamente l'esperto che ha stimato l'immobile, cui sarà corrisposto un compenso forfettario di Euro 300,00 oltre CP e IVA;
 - h) copia del contratto di mutuo eventualmente stipulato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

- 6) In caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”* (come da modello di decreto di trasferimento messo a disposizione dal Tribunale);
- 7) Eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (a spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche metà del compenso del professionista delegato in relazione alle attività successive alla vendita);
- notificare il decreto di trasferimento all'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985 (ove se ne profili concretamente la necessità, alla luce di quanto accertato dall'Esperto nella perizia di stima);
 - espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. (da effettuarsi a spese della procedura, traendo provvista necessaria dal conto corrente alla stessa intestato);
 - eseguire le formalità relative alla pubblicità e pagare le relative fatture **dal conto relativo alla Custodia** (ove il Custode sia persona diversa sarà cura del delegato interfacciarsi con lo stesso per il sollecito pagamento delle fatture);
 - il professionista delegato è autorizzato sin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, a restituire le cauzioni agli offerenti telematici mediante bonifico: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;
- 8) Comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento il decreto di trasferimento al debitore che abbia espressamente eletto domicilio (mentre in caso di mancata elezione di domicilio, o di debitore costituito a mezzo difensore, la comunicazione avverrà a cura della

Cancelleria);

9) Depositare nota spese relativa al proprio compenso (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della delega), spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. attenendosi rigorosamente alle previsioni di cui al D.M. 2015, n. 227 e sulla base del modello di liquidazione reperibile sul sito internet del Tribunale; quale custode provvederà altresì all'invio dell'istanza di liquidazione dei compensi ai sensi del D.M. 80/2009 (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della Custodia, al relativo rendiconto ed all'estratto conto dall'apertura alla chiusura, come previsto nel punto successivo), secondo il modello diramato dall'Ufficio e reperibile sul sito internet del Tribunale (o solleciterà il Custode al deposito ove persona diversa dal delegato);

- contestualmente il delegato provvederà ad estinguere il conto relativo alla Custodia bonificando sul c/c relativo alla delega le somme ivi giacenti al fine di procedere al riparto, nel caso si tratti di canoni di locazione o di altre indennità, o per restituire al creditore il residuo dei fondi spese anticipati (sollecitando il Custode in tal senso se persona diversa dal delegato);
- verificare se l'Esperto sia stato liquidato per l'intero o se allo stesso sia stato corrisposto solo l'acconto ai sensi dell'art. 161 u.c. disp. att. c.p.c., segnalando in tal caso al Giudice l'eventuale necessità di conguaglio (sulla base del modello reperibile sul sito internet del Tribunale);

10) **Provvedere alle operazioni di distribuzione del ricavato** secondo le seguenti modalità:

- formulare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti entro 15 giorni, inviando a mezzo p.e.c. le note dei compensi e delle spese sostenute, e le coordinate bancarie precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori (salvo contestuale dichiarazione di antistatarietà) e/o di terzi;
- verificare la tempestività e ammissibilità degli atti di intervento, la congruità delle note spese depositate rispetto ai parametri di cui al D.M. 55/2014, quanto, ai compensi degli avvocati, e rispetto alla documentazione allegata alle note spese o comunque risultante dagli atti della procedura, quanto alle spese vive anticipate;
- invitare i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- procedere quindi a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano (indicando la misura ed il titolo nonché specificamente le voci per spese, interessi, e capitale soddisfatte e quelle rimaste insoddisfatte); tra le spese in

prededuzione il delegato considererà il proprio compenso e quello degli altri ausiliari del giudice e gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura; tra le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. inserirà solo quelle documentate, sostenute per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori, normalmente dal creditore procedente, salvo il pari diritto degli intervenuti che abbiano compiuto atti di impulso della procedura;

- nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato provvederà a formare il progetto sulla base della documentazione in atti, calcolando i compensi degli avvocati sulla base dei parametri medi di cui al D.M. 55/2014, e sulla base dell'ammontare del credito precettato; riconoscerà in ogni caso al creditore le sole spese vive documentate;

- nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendo le marche sugli atti che ne siano privi;

- il progetto dovrà essere comunicato ai creditori a mezzo PEC e al debitore, convocandoli davanti a sé per la loro audizione, assegnando loro un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;

- tra la comunicazione del piano di riparto e l'audizione non dovranno intercorrere meno di 11 giorni e non più di 30 giorni;

- eventuali accantonamenti per i creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del GE;

- se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale **ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote in conformità, decorsi 20 giorni**, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta (se il pagamento si è perfezionato tramite bonifico bancario, non occorre alcuna quietanza);

- in caso di disaccordo, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la risoluzione delle controversie di cui all'art. 512 c.p.c. e per la formale liquidazione delle note spese ove vi sia contestazione sul punto;

11) Non appena eseguiti i pagamenti il delegato invierà la sua relazione conclusiva al GE per l'emissione del provvedimento di chiusura allegando:

- il progetto di riparto;
 - copia delle comunicazioni del progetto di riparto inviate ai creditori **e al debitore esecutato**;
 - il verbale di approvazione;
 - copia dei bonifici effettuati in esecuzione del piano di riparto;
 - le eventuali quietanze nel caso di pagamento mediante assegni circolari;
 - la fattura del custode, del delegato (sia per il compenso percepito dal debitore esecutato, che per il compenso percepito dall'aggiudicatario) e dell'Esperto;
 - copia della comunicazione di chiusura dei conti correnti della procedura (sia il conto custodia che il conto delega);
 - il deposito della relazione conclusiva nel formato XSD predisposto dal Dgsia (Art. 16bis co. 9sexies D.L. 179/12), disponibile al presente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC10052](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC10052;);
- 12) In caso di difficoltà nel corso delle operazioni delegate il professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

Il Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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 metà del compenso del professionista delegato);

- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;

- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
www.Legalmente.net

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

DISPONE

che il professionista nominato provveda a notificare l'**ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti entro **30 giorni** dalla data odierna, nonché a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, l'**avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, al debitore (presso il domicilio eletto o in mancanza presso la Cancelleria) ed ai creditori iscritti

non intervenuti, entro 30 giorni dalla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTI IN ZONA PAIP

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 22, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 1.122,00 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità sud-est, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 50 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq. Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 112,00. L'ufficio è suddiviso in cinque vani e servizi: (A) vano ingresso presenta una superficie netta di circa mq 19,41; (B) vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 6,64 ; (C) vano ufficio con superficie netta di circa 21,89 mq; (D) vano ufficio con superficie netta di circa mq 28,09; (E) vano ufficio con superficie netta di circa mq 16,52. (F) w.c. con superficie netta di circa mq 3,28. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,80. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,2.

Stato di manutenzione generale: discreto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto è diverso da quello del Permesso di Costruire n. 350/2004 per la divisione in cinque vani. Regularizzabili mediante: DAG - C.I.L.A. in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più vani. DAG - C.I.L.A. in sanatoria: € 3400,00 Oneri Totali: € 3400,00 Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica e catastale .

L'immobile risulta attualmente libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 76,74 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario dell'immobile € 164,49. Per il proprietario del posto auto sub 50 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute posto auto ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 10,6660 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle irregolarità e delle pratiche edilizie. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a

rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegna a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €77.000,00

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 28, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 306,00 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità sud-est, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 51 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso da un corridoio condominiale, comunicante con la corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 37,49. L'ufficio è composto da 1 vano e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 30,45; (B) w.c. con superficie netta di circa mq 2,85; L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 1,6.

Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica e catastale ma non quella edilizia. Sono state riscontrate, infatti, le seguenti irregolarità: nel permesso di costruire n. 350/2004, e nel permesso n. 266 del 2010, il w.c. nella Tavola Unica non è disegnato, anche se l'immobile viene indicato come ufficio. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG Descrizione delle opere da sanare: Inserimento del W.C. nella planimetria dell'ufficio C.I.L.A. in sanatoria DAG: € 3.400,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €27,84 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per il conduttore 23,01 €. Per il proprietario €36,75 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 51 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 4,0433 (compreso posto auto)

L'immobile risulta attualmente libero.

Stato di manutenzione generale: discreto Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle irregolarità e delle pratiche edilizie. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente

alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €27.000,00

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 39, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 52 mq, rendita € 816,00 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 56 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 47,00. L'ufficio è composto da 2 vani, disimpegno, ripostiglio e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 23,98; (B) ufficio con superficie netta di circa mq 10,29; (C) disimpegno con superficie netta di mq 1,63; (D) ripostiglio con superficie netta di mq 2,53; (E) w.c. con superficie netta di mq 3,03. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Il vano A è parzialmente plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m2,20. Nel vano B, in prossimità del pavimento, sulla parete est, l'intonaco risulta distaccato con manifestazioni simili a quelle di una infiltrazione d'acqua.

Stato di manutenzione generale: discreto Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente discrete, fatta eccezione per il distacco di intonaco della parete est

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel permesso di costruire n. 350/2004 l'attuale vano A era costituito da due vani. Nello stato di fatto il tramezzo divisorio non esiste. La difformità va regolarizzata. La planimetria Catastale è aderente allo stato attuale. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tramezzo con modifica impianti. C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00 Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326 Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica

e catastale .

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 19/12/2011 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 29/12/2011 ai nn.7372. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2029 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 31,76 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 26,23 per la sola annualità 2023-24; per il proprietario € 41,93 alla data del 31/03/2025, comprensivi della quota del conduttore per l'annualità 2024-25. Per un totale complessivo di € 68,16. Per il proprietario del posto auto sub 56 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 4,5731 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle irregolarità e delle pratiche edilizie. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data

03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegna a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €33.000,00

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 40, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 26 mq, rendita € 306,00 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al foglio 101, particella 617, sub 57 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso da un corridoio condominiale, comunicante con la corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 24,87. L'ufficio è composto da 1 vano, un disimpegno e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 15,91; (B) disimpegno con superficie netta di mq 1,86;(C) w.c. con superficie netta di circa mq 3,46; L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l' ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20. L'ufficio in corrispondenza del portoncino di ingresso manifesta una fessura passante per probabile assestamento dell'architrave. Altre fessure si individuano in prossimità della porta del disimpegno e sulla trave calata della parete sud. Modesta trafilatura d'acqua dalla finestra del vano A. Sulla medesima parete sud si individua un distacco dello zoccolino battiscopa.

Non risultano essere state riscontrate irregolarità a livello edilizio, catastale ed urbanistico, il C.T.U. ha, pertanto, dichiarato sussistere la conformità urbanistica, catastale ed edilizia .

L'immobile è libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 16,08 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per il proprietario € 34,50 alla data del 31/03/2025. Per il

proprietario del posto auto sub 57 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 2,4449 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle pratiche edilizie. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici:

-Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €21.000,00

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 140, piano secondo, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 119 mq, rendita € 325,37, derivante da frazionamento della part.lla 43, come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010, e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 59 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq. Derivante da: frazionamento della part.lla 43, come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010. Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,3503/1000. Si precisa che la quota millesimale si riferisce alla part. 617 sub 43, successivamente frazionata in sub 140 e sub 141. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da appartamento sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte interna condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 118,00. L'appartamento è composto da: (A) soggiorno con una superficie netta di circa mq 42,01; (B) bagno con superficie netta di mq 2,22; (C) ripostiglio con superficie netta di circa mq 6,34; (D) bagno con superficie netta di mq 5,45; (E) camera con superficie netta di mq 15,27; (F) spogliatoio con superficie netta di mq 4,28; (G) ripostiglio con superficie netta di mq 4,31; (H) camera con superficie netta di mq 17,56; (I) spogliatoio con superficie netta di mq 3,99; (L) disimpegno con superficie netta di mq 3,29. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 30x30. I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 2,00 - 2,20. La corte antistante l'ingresso è stata recintata in modalità abusive, incorporando anche quattro posti auto scoperti (sub 59-6061-62).

Stato di manutenzione generale: normale

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia, comunque, alla perizia. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione di fatto è diversa da quella catasta-e e da quella di progetto. Ciò in quanto dal soggiorno si sono ricavati un w.c. e un ripostiglio. Mentre la camera centrale nord è stata ridotta a favore delle due camere adiacenti ed il resi-duo modificato in due spogliatoi. Regularizzabili mediante: Variazione della planimetria catastale per esatta rappresentazione. Descrizione delle opere da sanare: le partizioni interne variazione catastale: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, la quale prevedeva un soggiorno, tre camere, un

bagno e un ripostiglio. Mentre nello stato di fatto sono stati ricavati un soggiorno, due bagni, due ripostigli, due camere e due spogliatoi. vano e w.c. Si precisa che il deposito in catasto della planimetria di diritto (uguale quella di progetto) risale al 01/06/2015, si presuppone, pertanto, che la modifica sia stata apportata successivamente alla data di vigenza del Testo Unico. sarà necessario presentare una DAG e una C.I.L.A. in sanatoria. Regularizzabili mediante: DAG - C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diverse partizioni interne e creazione di un bagno. DAG - C.I.L.A. in sanatoria: € 3.400,00. Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato come part.lla 617 sub 43 in data 15/12/2008 prot. 232326. Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

L'immobile risulta attualmente libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 68,88 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I dati fanno riferimento alla parti-cella 43, poiché il frazionamento della part. 617 sub 43 in sub e 141 e 140 non è stato regolarizzato nella gestione condominiale. Per il proprietario della particella 617 sub 43 risultano € 147,84 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 59 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 9.6135 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle irregolarità e delle

pratiche edilizie. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegna a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €80.000,00

LOTTO 11

Corpo A Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 90 piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza 22 vani, superficie 621 mq, rendita €4.888,01, derivante da fusione delle part. 617 sub 19-20-21 del 24/11/2005.

Corpo B Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 120 piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 76 mq, rendita €510,00 derivante da costruzione edificata su area di corte., come da Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, a seguito di domanda per il rilascio di Permesso di Costruire del 19/08/2008 prot. n. 0157433.

Posti auto Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su n.3 posti auto scoperti siti sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 46 - 60-61 posti al piano secondo – ciascuno di una superficie complessiva di 11 mq.

Conformità catastale: Corpo A Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria

catastale presenta un unico locale e due gruppi servizi. Nello stato di fatto l'immobile è suddiviso in almeno otto vani. Il Sub 90 è opportuno che sia fuso con il sub 120, in quanto questo ultimo è privo di bagno. Regularizzabili mediante: Fusione subalterni Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere e fusione subalterni: € 1.000,00 Oneri Totali: € 1.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corpo B Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un unico locale e w.c.. Nello stato di fatto l'immobile è accorpato con il sub 90 e comprende il vano B, parte dell'ingresso A e parte del grande vano D (vedi Stato di fatto - Legenda). E' opportuno che i due subalterni vengano fusi insieme. I costi sono indicati al sub 90. Regularizzabili mediante: variazione planimetria per esatta rappresentazione Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Corpo A Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 350 del 25/11/2004 che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per due w.c., così come nella vigente planimetria catastale anche se con una modesta differenza nella planimetria del w.c. lato nord. Successivamente in data 17/11/2008 fu presentata una D.I.A. prot. 0214949, la cui planimetria è ancora difforme dallo stato di fatto, compresa modifica dei bagni lato sud. Stante la circostanza che la planimetria della D.I.A. risale al 2009, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG-Agibilità. Descrizione delle opere da sanare: Fusione subalterni, costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo. Partizioni interne. C.I.L.A. in sanatoria - DAG : € 4.000,00 Nei costi sono ricomprese le spese di regolarizzazione della part. 617 sub 120. Il Certificato di Agibilità per la sola particella 617 sub 90 è stata rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Corpo B Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per un w.c., così come nella vigente planimetria catastale. Nello stato di fatto la particella 617 sub 120 è accorpata funzionalmente al sub 90 e divisa, per intero e in parte, in tre vani (A, B, D). Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica del bagno (eliminazione) sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. I costi sono ricompresi in quelli indicati per il sub 90. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - richiesta Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica per entrambi i corpi.

Entrambe le unità immobiliare sono costruite su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. La prima unità immobiliare è costituita da un grande locale direzionale che accorpa funzionalmente le particelle 617 sub 90 e sub 120, attualmente utilizzato per attività di call-center. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 90 ammonta a circa mq 620,00. Il locale direzionale compresa la particella 617 sub 120 si compone di: (A) ingresso, front-office, corridoio con superficie netta di mq 83,97; (B) sala mensa con superficie netta di mq 26,17; (C) vano impianti con superficie netta di mq 14,79; (D) grande vano pluriuso non utilizzato con superficie netta di mq 147,39; (E) bagni direzionali e ripostiglio con superficie netta di mq 9,90; (F) salone callcenter, compresi box vetri della direzione, con una superficie netta di mq 306,74; (G) vano ufficio non utilizzato con una superficie netta di mq 31,20; (H) bagni dipendenti con una superficie netta di mq 30,87. L'altezza del locale varia da m 260 a 270. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle in ceramica 60x60. Ai bagni piastrelle 20x20; 55x30, rivestimenti sino ad una altezza di 1,50 - 1,60 m. La seconda unità immobiliare è costituita da una piccola porzione di un grande locale direzionale che accorpa funzionalmente le particelle 617 sub 90 e sub 120 già utilizzato per attività di call-center. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 120 ammonta a circa mq 73,00. La particella 617 sub 120 comprende per intero (B) sala mensa con superficie netta di mq 26,17 e parte dell'ingresso A e del grande vano pluriuso D. L'altezza del locale varia da m 260 a 270. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle in ceramica 60x60 Risultano essere state riscontrate varie irregolarità, a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia e, pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente buone.

L'immobile è libero.

Corpo: A Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 427,59 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 876,63 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 46 - 60 - 61 i millesimi sono 0,7842, le spese annue €5,75; le spese insolute ammontano a € 10,76 Millesimi di proprietà: 64.8639 (compresi posti auto)

Corpo: B Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 73,85 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 135,03 alla data del 31/03/2025. Millesimi di proprietà: 14,6508

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia anche per l'esame delle irregolarità e delle pratiche edilizie Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €478.000,00

LOTTO 12

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci .Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 93, indirizzo Via Bartocci, piano primo, Comune Terni, categoria D/6, superficie 1356,70 mq, rendita €13.717,00.Derivante da: fusione e frazionamento delle part. 617 sub 83-84-85-86-88 del 31/08/2006, già 83-84-85-86-18, già 83-84-17-18; già 15-16-17-18. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. Trattasi di un grande locale per esercizio di attività sportive, attualmente non locato. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 93 ammonta a circa mq 1296,92, a cui aggiungere la superficie del terrazzo coperto che ammonta a mq 59,78. Il locale già adibito a palestra si compone di: hall reception, disimpegno con superficie netta di mq 165,67; spogliatoi, w.c. con superficie netta di mq 17,43; vano impianti con superficie netta di mq 15,18; spogliatoi,docce,w.c. con superficie netta di mq 98,92; palestra con superficie netta di mq 224,47; terrazzo coperto con una superficie netta di mq 56,04; palestra con una superficie netta di mq 38,81; SPA con docce e w.c. con una superficie netta di mq 93,51; corridoio con superficie netta di mq 24,68; corridoio con superficie netta di mq 58,88; spogliatoio con docce e w.c. con superficie netta di mq 104,65; palestra con superficie netta di mq 124,97;palestra con superficie netta di mq 87,28; palestra con superficie netta di mq 147,49; vano tecnico con superficie netta di mq 5,0.L'altezza del locale è pari a circa m 3,00. Il locale appare come spogliato di tutti i controsoffitti. Stato di manutenzione generale: pessimo stato Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente scarse/pessime. Ciò in quanto sono stati rimossi tutti i plafoni, tutto l'impianto di illuminazione, l'impianto elettrico è stato rimosso almeno sino alle scatole, mancano quasi tutte le placche dei frutti, molti fili sono stati parzialmente estratti dai corrugati, si può presupporre che alcuni di questi siano stati completamente rimossi ovvero non sussista più il collegamento di rete. Il soffitto si presenta al rustico, le pareti in cartongesso risultano in parte rovinate, in parte da tinteggiare, il pavimento in legno risulta sporco e usurato. Molte condotte dell'impianto di condizionamento sono state rimosse e accatastate sul pavimento. Le centraline dell'impianto elettrico sono state rimosse. Alcuni tramezzi nella SPA sono stati demoliti.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su quattro posti auto identificati al Catasto

fabbricati del Comune di Terni distinti al foglio 101, particella 617 sub 47- 66-67-68, siti in Terni, Via Bartocci n. 10-12, sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, superficie complessiva mq33.

Conformità catastale La planimetria catastale è conforme allo stato di diritto, ma l'elaborato planimetrico del piano primo non tiene conto della copertura del terrazzo di pertinenza del sub 93 e va corretto. Regularizzabili mediante: modifica elaborato planimetrico Descrizione delle opere da sanare: correzione elaborato planimetrico: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Il C.T.U ha dichiarato NON sussistere la conformità catastale.

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento per il cambio di destina-zione d'uso è la D.I.A. prot. n. 0097387 del 07/06/2006. La chiusura della terrazza e il cambio di destina-zione del sub 87 con accorpamento al sub 93, è stato assentita con Autorizzazione Unica n. 358 del 18/08/2008. Le partizioni interne sono corrispondenti all'elaborato di progetto e alla planimetria cata-stale. Fatta eccezione per la diversa distribuzione interna nei locali D ed M in cui la posizione dei bagni e delle docce è invertita. Inoltre nello spogliatoio personale uomini (locale B) sono stati ricavati n. 2 w.c. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2006 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. L'adeguamento sismico eseguito (certificato di collaudo del 06/12/24) ha comportato la eliminazione di un vaso nel bagno B. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo. C.I.L.A. in sanatoria DAG: € 3.400,00 Oneri Totali: € 3.400,00. Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 14/09/2006 prot. 149694. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

Risultano essere state riscontrate sull'immobile varie irregolarità per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, compresi n. 4 posti auto scoperti: 950,58 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 1911,03 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario dei posti auto sub 66 – 67 – 68 - 47 i millesimi complessivi sono 1,042, le spese annue complessive € 7,64; le spese insolute complessive

ammontano a € 16,40. Millesimi di proprietà: 144.7769 (compresi quattro posti auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sugli immobili una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA € 665.000,00

LOTTO 13

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci

n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 102 piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 127 mq, superficie 134 mq, rendita €2.702,31, derivante frazionamento della part. 617 sub 91 del 15/03/2007, già sub 78, già sub 11. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale già ad uso officina revisione autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 137. Il locale si compone di: (A) salone revisioni con superficie netta di mq 100,57; (B) ufficio con superficie netta di mq 10,04; (C) magazzino-archivio con superficie netta di mq 16,81; (D) w.c. con una superficie netta di mq 3,80. L'altezza lorda del locale pari a circa m 4,25. Il locale è completamente plafonato per i vani ufficio, magazzino e w.c. ad una altezza di circa m 3,00. Al pavimento piastrelle in ceramica, nei bagni piastrelle in ceramica 20 x 20, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,00.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto era priva di partizioni interne fatta eccezione per bagno e antibagno, mentre nello stato attuale è stata divisa in tre vani e w.c.. Regularizzabili mediante: variazione planimetria Descrizione delle opere da sanare: vani: uffici, magazzino, salone già revisioni autoveicoli. variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007, con la quale veniva frazionata la part. 91 e ricavate cinque particelle tra le quali il presente sub 102. La particella era stata autorizzata con destinazione commercio all'ingrosso. Le partizioni interne erano assenti, così come attualmente assenti in planimetria catastale. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica delle partizioni e del bagno sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. Si precisa che detto subalterno è in comunicazione con il sub 115, tramite porta, che andrà richiusa. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria - DAG Descrizione delle opere da sanare: Creazione di ufficio e archivio C.I.L.A. in sanatoria - DAG-opere edili: € 3.400,00 Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326. Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile è libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 123,54 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 181,07 alla data del 31/03/2025. Per il conduttore € 44,82. Millesimi di proprietà: 24.5083

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in

data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA € 100.000,00

LOTTO 15

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 136 piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq, rendita € 510,00, derivante dalla part. 617 sub 37 elaborato planimetrico del 31/10/2014, già 110; già sub 37 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 62 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq, L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 136 ammonta a circa mq 39. Il locale si compone di: (A) ufficio con superficie netta di mq 15,27; (B) disimpegno con superficie netta di mq 6,47; (C) ufficio con superficie netta di mq 9,88; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,08. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficienti. Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto le partizioni interne di fatto sono leggermente difformi da quelle cata-stali. Un vano ufficio e il W.C. sono stati ridotti per aumentare la superficie del disimpegno B. Regularizzabili mediante: variazione planimetria Descrizione delle opere da sanare: vani: uffici, reception, sala riunioni, ripostiglio. variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di costruire del 25/11/2004 al n. di prot. 350; in cui i due subalterni, distinti come sub 37 e 38, presentavano una destinazione ad ufficio. Successivamente con D.I.A. del 13/10/2007 prot. N. 0180047 e Provvedimento unico del 26/05/2008, le due particelle vennero unificate nel sub 110 ed il locale destinato a studio me-dico, con agibilità rilasciata in data 21/07/2008. Successivamente in data 23/10/2008 la particella veniva di nuovo frazionata

catastralmente nei sub 37 e 38. In data 31/10/2014 i sub venivano identificati con i numeri 136 e 137, per poi ritrasformarsi in 37 e 38 al 07/03/202016. Ed infine rimodificati in 136 e 137 in data 20/05/2016. Nella Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 veniva di nuovo frazionata e le planimetrie dei due sub appaiono quasi uguali allo stato di fatto. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel sanare il frazionamento della part.lla ex 110. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG-Agibilità Descrizione delle opere da sanare: frazionamento C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 23,68 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario 50,82 €, alla data del 31/03/2025. per il proprietario del posto auto sub 62 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a € 4,10. Millesimi di proprietà: 3.4737 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a

seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €27.000,00

LOTTO 16

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 137, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 510,00. Derivante da: dalla part. 617 sub 38 elaborato planimetrico del 31/10/2014, già 110; già sub 38. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 58 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 137 ammonta a circa mq 39. Il locale si compone di: (A) ufficio/front-office con superficie netta di mq 14,61; (B) disimpegno con superficie netta di mq 4,32; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 5,41; (D) piccolo vano con una superficie netta di mq 3,87; (E) antibagno con superficie netta di mq 2,19, (F) bagno con superficie netta di mq 3,05. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto le partizioni interne sono difformi dallo stato di fatto. Nella planimetria catastale sono presenti due vani ufficio, un disimpegno e un W.C.. Nello stato di fatto sono presenti un vano ufficio/front-office, un disimpegno diverso da quello catastale, un piccolo vano di m 2,14 x 1,81, un ripostiglio, un bagno con antibagno. Regularizzabili mediante: variazione planimetria Descrizione delle opere da sanare: vani: ufficio-reception, disimpegno, ripostiglio, piccolo vano, antibagno. variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di costruire del 25/11/2004 al n. di prot. 350; in cui i due subalterni, distinti come sub 37 e 38, presentavano una destinazione ad ufficio. Successivamente con D.I.A. del 13/10/2007 prot. N. 0180047 e Provvedimento unico del 26/05/2008, le due particelle vennero unificate nel sub 110 ed il locale destinato a studio medico, con agibilità rilasciata in data 21/07/2008. Successivamente in data 23/10/2008 la particella veniva di nuovo frazionata catastalmente nei sub 37 e 38. In data 31/10/2014 i sub venivano identificati con i numeri 136 e 137, per poi ritrasformarsi in 37 e 38 al 07/03/202016. Ed infine rimodificati in 136 e 137 in data 20/05/2016. Nella Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 veniva di nuovo frazionata e le planimetrie dei due sub appaiono quasi uguali allo

stato di fatto. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel sanare il frazionamento della particella ex 110. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG-Agibilità Descrizione delle opere da sanare: frazionamento C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00 Oneri Totali: € 3.400,00 Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

Per dette irregolarità si rinvia, comunque, alla perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile attualmente risulta libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 24,69 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 20,41 €. Per il proprietario € 32,60 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 58 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14. Millesimi di proprietà: 3.6138 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €27.000,00

LOTTO 17

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n. 12-.Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 111, indirizzo Via Bartocci 12, piano terra, Comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita €1.428,00. Derivante dalla part. 617 sub 101 elaborato planimetrico del 22/01/2009, già 91; già sub 75; già 11.L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 111 ammonta a circa mq 124,00. Il locale si compone di: ingresso-sala d'aspetto con superficie netta di mq 30,41; n. 6 vani con destinazione ufficio con superfici nette di mq 8,34-7,24- 28,78 - 6,53 - 6,45 - 16,64; un archivio con superficie netta di mq 5,18; un antibagno con superficie netta di mq 1,90; un bagno con superficie netta di mq 2,32. L'altezza netta dell'immobile è pari a circa m 3,09, al bagno m 2,70. Conformità catastale Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità catastale.

Conformità edilizia L'immobile è stato ristrutturato nel 2008 a seguito della D.I.A. n. 175964 del 09/10/2007, inizialmente rigettata, ma successivamente assentita con autorizzazione del 30/05/2008 prot. N. 0105428, con destinazione direzionale. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326, come negozio. Regularizzabili mediante: richiesta DAG/Agibilità Agibilità: € 1.600,00 Oneri Totali :€1.600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere anche la conformità urbanistica .

Stato di manutenzione generale: scarso Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate scarse anche per presenza di mobilia e scarti privi di valore.

L'immobile è libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 99,92 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore 36,25 €. Per il proprietario € 146,45 alla data del 31/03/2025. Millesimi di proprietà: 19,8229

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni

rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €82.000,00

LOTTO 30

Corpo A

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 138 piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 78 mq, superficie 86 mq, rendita €1.659,69, derivante da frazionamento della part. 617 sub 115 del 31/10/2014, già sub

115, già sub 103; già sub 91; già sub 79; già sub 11. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso officina manutenzione e vendita pneumatici per autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 116. Il locale si compone di: (A) officina con superficie netta di mq 104,49; (B) ripostiglio con superficie netta di mq 4,49; (C) antibagno con superficie netta di mq 2,34; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,25. L'altezza lorda del locale è pari a circa m 4,25. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,00.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente scarse

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto l'immobile è suddiviso catastalmente in negozio, retronegozio, ripostiglio, antibagno e bagno. Mentre nello stato di fatto le partizioni interne sono state demolite e si è costituito un unico locale con antibagno e bagno ed un piccolo ripostiglio sull'angolo sud-est. Risulta in comunicazione con la part. Sub 102. Inoltre le planimetrie vigenti (del 31/10/14) non possono essere congruenti con l'elaborato planimetrico vigente (20/05/16) in quanto nell'elaborato le particelle sub 138 e sub 139 sono riunite nella particella 115. Regularizzabili mediante: variazione planimetrie ed elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezzi demoliti, accorpamento particelle; variazione planimetria per esatta rappresentazione: quota parte € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia I titoli abilitativi di riferimento risultano: a) Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04; in cui le particelle attuali (100-130-129-77-111102-138-139-122) erano distinte all'unico sub 11; b) D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in un locale commerciale all'ingrosso (sub 76), in un locale commerciale al dettaglio (sub 91) e in un locale artigianale (sub 77); c) D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007 in cui le tre particelle della D.I.A. precedente vengono ulteriormente frazionate in otto particelle, tra le quali di rilievo la part. Sub 78 (attuale 102), la part. 79 (attuale 138), la part. Sub 80 (attuali 122 e 139); successivamente ridistinte in 102 (attuale 102) . in 103 (attuale 138), in 104 (attuali 122 e 139); il Certificato di agibilità fu rilasciato in data 15/12/2009 prot. 232326 come particelle 103 (attuale 138) e 104 (attuali 122 e 139). d) D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09 per realizzazione di una galleria che connette la corte esterna con quella interna; e) D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009 in variante della precedente per eliminazione del passaggio

e riduzione della galleria prevista alla sola porzione prossima alla corte interna. Le particelle ven-gono ridistinte in 102 (attuale 102) . in 115 (attuale 138 e 139), in 116 (attuale 122); f) Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpati. Così come verificabile nell'elaborato planimetrico del 09/10/2009 in cui compare come sub 115 Successivamente in data 31/10/2014, senza titoli abilitativi, la part. Sub 115 viene frazionata in sub 138 e 139; per poi essere riaccorpata in data 07/03/2016 in particella 115, soltanto nell'elaborato planimetrico, poiché vigenti in atti sussistono due planimetrie distinte in sub 138 e sub 139. Stante i titoli abilitativi di cui sopra le part.lle sub 138 e 139 ovvero la part. sub 115 sono locali commerciali all'ingrosso. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel riunificare fisicamente le part.lle 138 e 139 nella particella sub 115. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG/Agibilità Descrizione delle opere da sanare: frazionamento Demolizione della chiusura di parte del corridoio condominiale. C.I.L.A. in sanatoria – DAG/Agibilità - demolizione: € 4.000,00 Oneri Totali: Per metà della pratica da condividere con il sub 139: € 4.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 92,95 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 136,23 alla da-ta del 31/03/2025. Per il conduttore € 33,72. Millesimi di proprietà: 18.4385

Corpo B

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 139 piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 92 mq, superficie 98 mq, rendita €1.957,58, derivante da frazionamento della part. 617 sub 115 del 31/10/2014, già sub 115, già parte sub 104; già parte sub 91; già parte sub 90; già sub 11. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso salone per vendita

autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 98 (compresi uffici (E) ed (F)). Il locale si compone di: (A) salone espositivo con superficie netta di mq 86,04; (B) disimpegno con superficie netta di mq 3,17; (C) antibagno con superficie netta di mq 2,03; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,60; (E) ufficio con superficie netta di mq 6,08; (F) ufficio con superficie netta di mq 6,47. L'altezza lorda del salone è pari a circa m 4,25; altezza netta degli uffici circa m 3,44; altezza netta del bagno m 2,70. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni piastrelle 30x30 e rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. In quanto, in planimetria catastale, l'immobile è suddiviso in negozio, antibagno e bagno, così come nello stato di fatto, poiché in planimetria non è stata rappresentata l'incorporazione di parte del corridoio condominiale. Pertanto la planimetria corrisponde allo stato di diritto. Si ritiene, comunque, opportuno riunire le due particelle sub 138 e 139 nella part. Sub 115, in adesione alla D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009: in quota parte € 600,00 Regularizzabili mediante: riunione particelle; Descrizione delle opere da sanare: la divisione del lotto in due subalterni. Oneri Totali in quota parte: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia I titoli abilitativi di riferimento risultano: a) Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04; in cui le particelle attuali (100-130-129-77-111102-138-139-122) erano distinte all'unico sub 11; b) D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in un locale commerciale all'ingrosso (sub 76), in un locale commerciale al dettaglio (sub 91) e in un locale artigianale (sub 77); c) D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007 in cui le tre particelle della D.I.A. precedente vengono ulteriormente frazionate in otto particelle, tra le quali di rilievo la part. Sub 78 (attuale 102), la part. 79 (attuale 138), la part. Sub 80 (attuali 122 e 139); successivamente ridistinte in 102 (attuale 102) . in 103 (attuale 138), in 104 (attuali 122 e 139); il Certificato di agibilità fu rilasciato in data 15/12/2009 prot. 232326 come particelle 103 (attuale 138) e 104 (attuali 122 e 139). d) D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09 per realizzazione di una galleria che connette la corte esterna con quella interna; e) D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009 in variante della precedente per eliminazione del pas-saggio e riduzione della galleria prevista alla sola porzione prossima alla corte interna. Le particelle vengono ridistinte in 102 (attuale 102) . in 115 (attuale 138 e 139), in 116 (attuale 122); f)

Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpati. Così come verificabile nell'elaborato planimetrico del 09/10/2009 in cui compare come sub 115. Successivamente in data 31/10/2014, senza titoli abilitativi, la part. Sub 115 viene frazionata in sub 138 e 139; per poi essere riaccorpata in data 07/03/2016 in particella 115, soltanto nell'elaborato planimetrico, poiché vigenti in atti sussistono due planimetrie distinte in sub 138 e sub 139. Stante i titoli abilitativi di cui sopra le part. sub 138 e 139 ovvero la part. sub 115 sono locali commerciali all'ingrosso. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel riunificare fisicamente le part. sub 138 e 139 nella particella sub 115. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG/Agibilità Descrizione delle opere da sanare: frazionamento senza titolo. Demolizione della chiusura di parte del corridoio condominiale. C.I.L.A. in sanatoria – DAG/Agibilità - demolizione: € 4.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale per le quali si rinvia alla perizia e, pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. Registrato a Terni il 28/11/2018 al n. 18112815035257123. Tipologia contratto: 6 + 6 Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 109,63 € Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Per il conduttore 39,77 €. Per il proprietario € 160,68, alla data del 31/03/2025. Millesimi di proprietà: 21.7479

Risulta inoltre essere stata trascritta sugli immobili una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo

di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA € 154.000,00

LOTTO 20

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 117, piano secondo categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 510,00 Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 44 del 01/12/2009. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 65 posto al piano secondo superficie complessiva di 11 mq. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 43,00. Il locale si compone di: (A) ufficio con

superficie netta di mq 21,39; (B) bagno con superficie netta di mq 2,90; (C) archivio con superficie netta di mq 14,63. L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,72. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,00.

Conformità catastale Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità catastale

Conformità edilizia Il C.T.U. ha dichiarato NON sussistere la conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata reperita la Agibilità, ma soltanto la richiesta del 24/11/2011; Regularizzabili mediante: Richiesta Agibilità Agibilità: € 1.600,00 Oneri Totali: € 1.600,00 Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Il titolo abilitativo di riferimento di cambio di destinazione da appartamento ad ufficio, la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono conformi allo stato di fatto

Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica

Risultano essere state riscontrate irregolarità a livello edilizio per le quali si rinvia alla perizia e, pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti. Si individuano macchie di condensa interna in corrispondenza del portoncino di ingresso

L'immobile attualmente risulta libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 19,21 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore 15,87 €. Per il proprietario € 25,36 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 65 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a 4,10 €. Millesimi di proprietà: 2.8677 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere

di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €32.000,00

LOTTO 21

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 118, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq, rendita € 510,00, derivante da frazionamento della part. 617 sub 44 del 01/12/2009, e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato,, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 64 posto al piano secondo superficie complessiva di 11 mq L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 52,98. Il locale si compone di: (A) ufficio-sala d'aspetto con superficie netta di mq 10,87; (B) bagno con superficie netta di mq 3,39; (C) archivio con superficie netta di mq 8,84; (D) ufficio

con superficie netta di mq 22,30 L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,00.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti. Nell'angolo sud-ovest del dell'ufficio (D) si individua una fessura capillare per quasi tutta l'altezza del vano.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto con alcuni errori di rappresentazione. Regularizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione variazione planimetria: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza Agibilità Regularizzabili mediante: Richiesta Agibilità Agibilità: € 1.600,00 Oneri Totali: € 1.600,00 Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono leggermente difformi allo stato di fatto. Per quanto sopra il C.T.U. NON dichiara sussistere la conformità edilizia

Conformità urbanistica: Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 24,98 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 32,98 alla data del 31/03/2025. Per il conduttore € 20,63. Per il proprietario del posto auto sub 64 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute di proprietario e conduttore 4,10 € . Millesimi di proprietà: 3.6499 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo

di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €36.000,00

LOTTO 23

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 122 piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 74 mq, superficie 78 mq, rendita €1.574,57, derivante da già part. 617 sub 116 elaborato planimetrico del 03/03/10, già sub 104; già sub 91; già sub 80; già sub 11. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un immobile ad uso negozio artigiano. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 122 ammonta a circa mq 81. Il locale si compone di: (A) laboratorio con superficie netta di mq 61,99; (B) vano guardaroba con superficie netta di mq 2,02; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 6,29; (D) antibagno con superficie netta di

mq 1,82; (E) w,c, con superficie netta di mq 2,47. Il locale è tutto plafonato. L'altezza netta del salone è pari a circa m 3,05, altezza del bagno m 2,70.. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 e tipo mosaico , sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale e nella planimetria presentata nella D.I.A. prot. 0196804 del 02/11/2009, è previsto un piccolo tramezzo (m 1,80) vicino alla porta del bagno, che nello stato di fatto risulta inesistente. Inoltre il transito dalla vetrina di sud-est non è attivabile, per occupazione abusiva di parte del corridoio condominiale Regularizzabili mediante: variazione planimetria per esatta rappresentazione variazione planimetria: € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità note: I titoli abilitativi di riferimento sono la D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09 e la DIA 0196804 del 02/11/2009. La planimetria assentita nella ultima D.I.A. è conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la possibilità di transito dalla vetrina sud-est, in quanto il corridoio condominiale è stato parzialmente e abusivamente utilizzato ad ufficio dal negozio part.lla 617 sub 139. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata reperita l'Agibilità Regularizzabili mediante: Richiesta Agibilità Agibilità: € 1.600,00 Per quanto sopra si dichiara sussistere la conformità edilizia;

Conformità Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica ed edilizia

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità per le quali si rinvia alla perizia e, pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile attualmente risulta libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 74,49 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 27,02 per il proprietario € 109,18 alla data del 31/03/2025. Per un totale complessivo di € 136.20. Millesimi di proprietà: 14.7771

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti

obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA € 60.000,00

LOTTO 24

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 129 piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 80 mq, rendita €1.532,02, derivante da già part. 617 sub 76 elaborato planimetrico del 17/09/12; già sub 11. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un immobile ad uso negozio utensili. La superficie complessiva lorda della particella sub 129 ammonta a circa mq 80,00. Il locale si compone di: (A) vano negozio con superficie netta di mq

22,12; (B) vano negozio con superficie netta di mq 9,04 ; (C) vano negozio con superficie netta di mq 9,12 ; (D) vano negozio con superficie netta di mq 15,61; (E) vano negozio con superficie netta di mq 11,84; (F) antibagno con superficie netta di mq 4,36; (G) w,c, con superficie netta di mq 2,14. Il negozio è tutto plafonato. L'altezza netta del negozio è pari a circa m 2,97. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto, fatta eccezione per un tramezzo tra i vani A e E che risulta demolito nella porzione alta con eliminazione della porta. Invece l'elaborato planimetrico non è congruente sia con la planimetria catastale della particella 617 sub 129, sia con la parti-cella 617 sub 130 e, pertanto, dovrà essere corretto. Regularizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione e modifica elaborato plani-metrico variazione planimetria e elaborato planimetrico: € 1.000,00 Oneri Totali: € 1.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I precedenti titoli abilitativi di riferimento risultano: - D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in in un locale commerciale all'ingrosso sub 76 (attuali 129 e 130), in un locale commerciale al dettaglio sub 91 e in un locale artigianale sub 77; - alla part.lla sub 76 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come locale commerciale all'ingrosso; - la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Dalle planimetrie di progetto si evince che il negozio non era individuato e l'area di competenza era priva di tramezzi, il bagno attuale non era stato previsto. In progetto era previsto un unico negozio che comprendeva gli attuali sub 100, 129, 130. Ciò in contrasto con le allora vigenti planimetrie catastali che, per la stessa area, individuavano due sub: l'attuale 100 e il sub 76 (attuali sub 130 e 129). -In data 17/09/12 la particella 76 veniva frazionata nei sub 129 e 130, il relativo titolo abilitativo non è stato reperito. Si precisa che l'elaborato planimetrico è difforme dalla planimetria depositata in catasto, pur presentando la medesima data di protocollo (17/09/12).

Pertanto l'immobile viene venduto nello stato di fatto come da planimetria catastale. Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento immobile, planimetria partizioni, creazione bagno. C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 5.000,00 Oneri Totali: € 5.000,00 Per quanto sopra NON si

dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità per le quali si rinvia alla perizia e, pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2014 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile e scadente al 31.08.2026. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art.2923 comma c.c. Registrato a Terni il 04/07/2014 ai nn.2112. Tipologia contratto: 6 + 6 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 41,20 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 14,94 per il proprietario € 60,38 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 75,32. Millesimi di proprietà: 8.1725

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non sarnno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esegutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data

29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegna a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55.

- Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA € 55.000,00

LOTTO 25

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 131, piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 816,00, derivante da: già part. 617 sub 45 (residenziale) elaborato planimetrico del 13/12/12 e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 63 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da immobile attualmente adibito ad ufficio, ma allo stato l'immobile ha destinazione di diritto di tipo residenziale e non di ufficio. La superficie complessiva lorda della particella sub 131 ammonta a circa mq 94. Il locale si compone di: (A) vano ufficio con superficie netta di mq 20,89; (B) bagno con superficie netta di mq 6,77 ; (C) disimpegno con superficie netta di mq 3,31 ; (D) vano ufficio con superficie netta di mq 18,08; (E) vano ufficio con superficie netta di mq 18,44; (F) vano ufficio con superficie netta di mq 14,98. L'altezza netta dell'ufficio è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta le medesime partizioni interne dello stato di fatto, fatta eccezione per un tramezzo tra i vani A e F che è pre-ente soltanto nello stato di fatto. Regularizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione e ripristino destinazione residenziale variazione planimetria : € 1.000,00 Oneri Totali: € 1.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Dalle planimetrie di progetto si evince che l'ufficio è indicato come abitazione. Inoltre lo stato di fatto è presente un tramezzo non previsto in progetto e planimetria catastale. Non è stata reperita alcuna autorizzazione al cambio di destinazione, pertanto l'attuale utilizzazione ad ufficio è illegittima. L'immobile deve essere venduto e utilizzato come abitazione. Alla part.lla sub 43 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come abitazione. Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne. C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00 Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto, l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 14/12/2012 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Terni il 17/12/2012 ai nn.7501 Tipologia contratto: 6 + 6 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Allo stato l'immobile ha destinazione di diritto di tipo residenziale e non di ufficio e il relativo contratto andrà in scadenza in data 14.12.2030.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 51,71 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 54,60 per il proprietario € 68,26 alla data del 31/03/2025. Per un totale di € 122,86. Per il proprietario del po-sto auto sub 63 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; per il proprietario ci sono insoluti per € 4.10 . Millesimi di proprietà: 7.2785 (compreso posto auto)

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo

di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €64.000,00

LOTTO 26

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 101, particella 617, subalterno 95, piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza 32,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 714,00 derivante da già part. 617 sub 81, elaborato planimetrico del 02/10/06; già part. 617 sub 14. e su posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est, identificato al n. foglio 101, particella 617, sub 48 posto al piano secondo - superficie complessiva di 11 mq. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella sub 95 ammonta a circa mq 92,00. Il locale si compone di: (A) ingresso-sala

d'aspetto con superficie netta di mq 15,86; (B) ufficio con superficie netta di mq 35,83 ; (C) ufficio con superficie netta di mq 14,61 ; (D) ripostiglio con superficie netta di mq 2,76; (E) ufficio con superficie netta di mq 9,43; (F) antibagno con superficie netta di mq 1,31; (G) bagno con superficie netta di mq 3,55. Il locale è tutto plafonato. L'altezza netta dell'ufficio è pari a circa m 2,75. Negli uffici pavimento in listelli , in bagno pavimento in piastrelle in ceramica 30 x 30 e rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 1,40.

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non presenta partizioni interne, mentre nello stato di fatto sono presenti quattro vani e un ripostiglio; sussiste, inoltre, una porzione tratteggiata che non ha nessuna relazione con l'immobile. Regularizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione, eliminazione tratteggio. Descrizione delle opere da sanare: Inserimento tramezzi in planimetria. variazione planimetria : € 600,00 Oneri Totali: € 600,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria di riferimento è quella presentata nella domanda di Rilascio del Permesso di Costruire del 19/08/08 prot. 0157433, a cui seguiva l'Autorizzazione Unica del 12/05/09 n. 137, in cui la planimetria dell'ufficio è delimitata come nello stato di fatto, ma è priva di partizioni e servizi. Il frazionamento della part. 95 era inserito nelle tavole della tamponatura del portico. Alla part.lla sub 95 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come ufficio. Non essendo stato reperito il titolo abilitativo specifico del frazionamento si presume la necessità di un frazionamento in sanatoria. Regularizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria -agibilità/ DAG Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni e partizioni interne, frazionamento. C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00 Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia Conformità urbanistica Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio e catastale, per le quali si rinvia alla perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile.

L'immobile attualmente risulta libero

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 59,87 € Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 41,79; per il proprietario € 81,07 alla data

del 31/03/2025. Per un totale di € 122,86. Per il proprietario del po-sto auto sub 48 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a 4,10 € . Millesimi di proprietà complessivi: 9.2618

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia. Si rende noto che non saranno cancellati a seguito dell'aggiudicazione anche gli ulteriori seguenti vincoli ed oneri giuridici: -Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.. - Oneri Reali a favore di Comune di Terni, a rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnavo a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.lle 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. - Atto a rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; consistente in servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

PREZZO BASE ASTA €63.000,00

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.

Terni, li 25/06/2025.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini