

## **TRIBUNALE DI TERNI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.227/2015**

**G.E. Dr. FRANCESCO ANGELINI**

### **Avviso di vendita telematica asincrona**

Il sottoscritto Avv. Emanuela Martinelli ( tel.0744/427127 ) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dr. Francesco Angelini, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 25/06/2025 nel procedimento esecutivo R.G.E. n.227/2015 a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

Che il giorno 21 OTTOBRE 2026 ORE 13.30 si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** tramite la sua piattaforma, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare. In particolare, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Ing. Lucio Cardaio.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

#### **LOTTE IN ZONA PAI**

##### **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 ..: 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. 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.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 € 15.187,50**

**OFFERTA MINIMA: €11.390,63** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.000,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €27.000,00**

## **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 ....: 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 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 € 11.812,50**

**OFFERTA MINIMA: € 8.859,38** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.000,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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 ..: 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 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 € 45.000,00**

**OFFERTA MINIMA: €33.750,00** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.500,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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 cata-stale 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 ri-compresi 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 ..: 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.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 € 268.500,00**

**OFFERTA MINIMA: €201.375,00** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€3.000,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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 destinazione d'uso è la D.I.A. prot. n. 0097387 del 07/06/2006. La chiusura della terrazza e il cambio di destinazione 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 catastale. 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 ..: 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. 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 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 € 373.500,00**

**OFFERTA MINIMA: €280.125,00** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€5.000,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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 ...: 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 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 € 56.250,00**

**OFFERTA MINIMA: €42.187,50** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.500,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €100.000,00**

#### **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.

Regolarizzabili 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 ...: 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. 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 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 € 46.125,00**

**OFFERTA MINIMA: €34.593,75** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.500,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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, riposti-glio, 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 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 data 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 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 Certificatoo 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 insolute 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 ...: 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 € 86.625,00**

**OFFERTA MINIMA: €64.968,75** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€2.000,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €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 ...: 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 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 €18.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 13.500,00** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.000,00**

## **VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €32.000,00**

### **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 D.I.A. 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 ....: 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 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 € 33.750,00**

**OFFERTA MINIMA: € 25.312,50** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€1.500,00**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €60.000,00**

**SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA PER UNA PUNTUALE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA PRESENZA DI EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE, NONCHÉ ALLE MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO.**

**SI FA PRESENTE CHE IL PROPRIETARIO DI TUTTI GLI IMMOBILI MESSI IN VENDITA È UN SOGGETTO DETENTORE DI PARTITA IVA E CHE, DI CONSEGUENZA, A SECONDA DELLA NATURA DELL'AGGIUDICATARIO, SI POTREBBE VERIFICARE L'EVENTUALITÀ DI DOVER CORRISPONDERE IL PAGAMENTO DELL'IVA.**

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

\*\*\* \*\*

**FATTA AVVERTENZA**

**CHE IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DÌ AGENZIE IMMOBILIARI E/O MEDIATORI CHE QUINDI NESSUN COMPENSO SARÀ LORO DOVUTO E CHE LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA SARÀ COMUNQUE POSSIBILE SENZA L'INTERVENTO DI NESSUN MEDIATORE ALLA PRESENTAZIONE**

## DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

### 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](mailto: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](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;  
detto importo dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.227/2015 - Delega al seguente:

**IBAN:IT33N0707514400000000730662**

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 simile) 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 minorenni, 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.).

## **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](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)  
[www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net)

### 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.;

**L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita delegata, alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.**

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni,

Il Professionista Delegato  
Avv. Emanuela Martinelli

