



**TRIBUNALE DI TERNI**

--ooOoo--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione Immobiliare n. 107/2014 R.G.E.**

--ooOoo--

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Lorenzo Filippetti**

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Lorenzo Filippetti, con studio in Terni Via Del Mercato vecchio n. 4 (recapito telefonico 0744/400218 - fax 0744/400218 – Pec [lorenzo.filippetti@ordineavvocatiterni.it](mailto:lorenzo.filippetti@ordineavvocatiterni.it)) nella qualità di Custode Giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 11.11.2015 ed integrata dal provvedimento del G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 20/12/2017 e dal provvedimento del 12/05/2019

**AVVISA**

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **10/01/2020 alle ore 9,30** presso lo studio del Custode delegato sito in Terni, Via del Mercato Vecchio N°4 (1° piano) si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

**LOTTO 1**

**OPIFICIO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84 sub 8 (già particella 84 sub 1), Strada Flaminia snc, piano terra, categoria D/1, rendita Euro 6.096,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di un capannone industriale ubicato nel Comune di Otricoli, Strada Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria (ex "Omissis"), attualmente è risultato inutilizzato ed in corso di ristrutturazione. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da elementi in c.a. prefabbricato tamponata con muratura di blocchetti di tufo. Il tetto è costituito da elemento precompresso e laterizio con

sovrastante tegola marsigliese. Attualmente è in corso la realizzazione della impermeabilizzazione con guaina ardesiata.

Superficie complessiva di circa mq 983 posto al piano terreno; altezza interna mt 4,30 circa ai lati e mt7,20 nella mezzeria.

E' composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato - accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Pavimentazione interna materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti: inesistenti

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 05-10-2012 scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni: sub 8; sub 9; sub 14; sub 16; sub 19 e sub 20 della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 262.748,25**

- **Prezzo base di vendita: € 41.607,56**

- **Prezzo minimo per offerta: € 31.205,67**

- **Rilancio minimo: € 1.500,00**

## **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84 sub 9 (già particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 6.096,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di

mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di un capannone industriale di cui la copertura è parzialmente crollata, ubicato nel Comune di Otricoli, Strada Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria

(ex "Omissis"), attualmente è risultato inutilizzato ed in corso di ristrutturazione. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da elementi in c.a. prefabbricato tamponata con muratura di blocchetti di tufo. Il tetto è costituito da elemento precompresso e laterizio con sovrastante tegola marsigliese. Attualmente è in corso la realizzazione della impermeabilizzazione con guaina ardesiata.

La porzione dell'opificio sviluppa una superficie pari a circa mq. 1.089,00 (m.29,00 x m.37,55) netta calpestabile rilevata sul posto. Completa l'u.i. un modesto bagno con antibagno la cui superficie è ricompresa nei 1.089,00 mq., bagno risultato utilizzato dalla Soc. Omissis .Piano terreno altezza interna mt 4,30 circa ai lati e mt7,20 nella mezzeria.

Occupato dalla Soc. Omissis di Omissis. Abusivamente ed è in corso presso il Tribunale di Terni un procedimento per la liberazione dello stesso.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato con maniglione antipanico condizioni: buone

Occupato dalla Omissis.

Note: Come da dichiarazione del Omissis (in qualità di Procuratore della Omissis) e della Sig.ra Eliana Meo (in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Omissis), la Soc. Omissis ha occupato abusivamente il locale utilizzandolo come locale di deposito merci per cui è in corso un procedimento civile presso il Tribunale di Terni. Non risulta contratto alcuno di affitto.

Contestualmente alla presente ordinanza si è adottato l'**ordine di liberazione** dei beni posti in vendita; l'immobile sarà effettivamente libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015:€**

**323.477,50**

- **Prezzo base di vendita: € 51.257,81**

- **Prezzo minimo per offerta: € 38.443,35**

- **Rilancio minimo: € 1.500,00**

### **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis , foglio 9, particella 84 sub 10 (già particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria A/10, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5, rendita Euro 555,19, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di un capannone industriale ubicato nel Comune di Otricoli, Via Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria, attualmente la porzione viene utilizzata per ufficio. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da muratura di blocchi di tufo. Il tetto è costituito da un solaio in piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie pari a circa mq.141 netta calpestabile suddivisa in 6 locali oltre al vano ingresso destinata ad ufficio con un corridoio disimpegno. Piano terreno altezza interna mt 3,90.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle  
materiale protezione: plastica

condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di grés condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse

conformità: non a norma Note: Utilizza un impianto di cantiere.

Occupato da Omissis di Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14-01-2012 scadenza 16-11-2017.

Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla durata del contratto passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012.

Risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 59.325,00**

- **Prezzo base di vendita: € 9.492,18**

- **Prezzo minimo per offerta: € 7.119,14**

- **Rilancio minimo: € 500,00**

#### **LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis, foglio 9, particella 84 sub 11 (già particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2, rendita Euro 222,08, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di capannone industriale già destinata ad uffici (sub 11) ed alloggio per il custode (sub 2).

La porzione immobiliare che andrà a costituire il lotto n.4 è ubicata al piano primo e si accede alla stessa tramite due scale esterne poste, una a destra a l'altra a sinistra, rispetto al corpo centrale.

Al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di n.7 bagni, due nell'ex sub 11 e 5 nell'ex sub 2.

Occupato dalla Società Omissis di Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14-01-2012 scadenza 16-11-2017. Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla

durata dello stesso passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012, Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il procedimento n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 69.890,00**
- **Prezzo base di vendita: € 11.074,22**
- **Prezzo minimo per offerta: € 8.305,66**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

#### **LOTTO 5**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis, foglio 9, particella 84, sub 14 (già particella 84 sub 4, ex particella 84 sub 1) Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 11.886,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di un capannone industriale di più ampia superficie sito nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli già destinato ad attività produttiva (ex "Omissis").

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.1927,38 (m.26,90 x m.71,65) superficie rilevata sul posto nonché desunta dal contratto di locazione (mq.1926). Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro e dotata di due accessi carrabili protetti da cancelli in ferro a scorrimento orizzontale con apertura manuale della superficie di mq.3.022 circa.

La struttura portante è in elementi di ferro tamponati. La copertura è costituita da pannello tipo "sandwich" sostenuto da capriate in ferro. La copertura è costituita da lamiera grecata di co-

lore rossa. Preciso che il manto di copertura è stato realizzato ex-novo avendo bonificato l'esistenza di lastre in eternit contenenti amianto. Completa il tetto i canali di gronda in lamiera zincata e relativi discendenti (come da dichiarazioni verbali rese in sede di sopralluogo dal Sig. Omissis Amministratore della Società esecutata).

Si accede tramite nell'unità immobiliare tramite un'ampia porta in plastificata dotata di maniglione antipanico.

Non sono presenti gli infissi delle finestre, mentre sono evidenti all'interno delle fondellature in elementi di laterizio al fine di realizzare dei locali da destinare a bagno, spogliatoio, mensa e uffici. Sono presenti altresì le schemature degli impianti sia elettrico che sanitario.

Componenti edilizie e costruttive: Cancelli esterni

tipologia: doppia anta a battente

materiale: acciaio

apertura: manuale

condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente

materiale: plastificato

accessori: con maniglione antipanico

condizioni: buone.

Occupato da Omissis con contratto di locazione Stipulato in data 05/10/2012 scadenza 05-10-2018.

Il contratto riguarda i seguenti subalterni : sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento per cui è opponibile alla procedura.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 662.649,75**

- **Prezzo base di vendita: € 104.888,81**

- Prezzo minimo per offerta: € 78.666,60

- Rilancio minimo: € 2.500,00

### **LOTTO 6**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub 15 (già particella 84 sub 5, ex particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 7.056,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul la-strico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.1.212,50 circa, comprensivo di bagno ed antibagno, nonché locali in corso di ristrutturazione da destinare ad uffici avente due accessi e area antistante gli ingressi compresa nell'unità immobiliare della superficie di mq.948 circa.

Altezza mt 4,30 ai lati e mt 6,70 in mezzeria

Cancello esterno tipologia: doppia anta a battente

materiale: acciaio

apertura: manuale

condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: parte in battuto di cemento

condizioni: scarse e parte mattonato.

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente

materiale: plastificato accessori: con maniglione antipanico

condizioni: buone

Occupato dalla Soc. Omissis con contratto di locazione stipulato in data 14/01/2012 scadenza 16-11-2017.

Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla durata del contratto passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis



contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento per cui è opponibile alla procedura.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 361.202,50**

- **Prezzo base di vendita: € 57.269,53**

- **Prezzo minimo per offerta: € 42.952,15**

- **Rilancio minimo: € 1.500,00**

### **LOTTO 7**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub 16 (già particella 84 sub 4, ex particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.358,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul la-trico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.370,00 (m.14,50 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete me-tallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.404 circa.

Componenti edilizie e costruttive: Cannello esterno

tipologia: doppia anta a battente

materiale: acciaio apertura:

manuale condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente

materiale: plastificato

accessori: con maniglione antipanico

condizioni: buone

Occupato da Omissis con contratto di locazione Stipulato in data 05-10-2012 scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti sub: sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento per cui è opponibile alla procedura.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 99.067,50**
- **Prezzo base di vendita: € 15.820,31**
- **Prezzo minimo per offerta: € 11.865,23**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

### **LOTTO 8**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub 17 (già particella 84 sub 7, ex particella 84 sub 1), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.376,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.366,00 (m.14,35 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da pali in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.488 circa. Altezza mt4,30 ai lati e mt 7,30 in mezzeria

Componenti edilizie e costruttive: Cannello esterno

tipologia: doppia anta a battente

materiale: acciaio apertura:

manuale condizioni: buone.

Occupato da Omissis in qualità di proprietaria già locato a Omissis

Attualmente è libero e sono pendenti presso il Tribunale di Terni, come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria Civile dello steso Tribunale , due procedimenti iscritti e più precisamente:

- 1) procedimento n.3267/14 del R.G.A.C. promosso da Omissis avente per oggetto: ingiunzione ante causam;
- 2)procedimento n.3785/14 R.G.A.C. promosso da Omissis avente per oggetto :risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 93.330,00**
- **Prezzo base di vendita: € 14.871,09**
- **Prezzo minimo per offerta: € 11.123,32**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

### **LOTTO 10**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58 .

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, subalterno 20 (già particella 84 sub 13, ex particella 84 sub 3 e già particella 84 sub 1) Strada Flaminia s.n.c., piano 1°, categoria D/8, rendita Euro 3.040,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella 84 sub 18 (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella 84 sub 21, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Trattasi di una porzione del complesso industriale sita al piano primo destinata a uffici con relativi servizi igienici.

Occupato da Omissis con contratto di locazione Stipulato in data 05-10-2012 scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni : sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento per cui è opponibile alla procedura.

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

- **Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alessandro Petroni redatta il 03.08.2015: € 169.312,50**
- **Prezzo base di vendita: € 26.894,53**
- **Prezzo minimo per offerta: € 20.170,90**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**  
**(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));
- 2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; il termine è prorogabile per una sola volta e al massimo per ulteriori 120 giorni su istanza dell'aggiudicatario da presentarsi PRIMA della scadenza e solo per motivate e documentate ragioni.
  - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti

omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 107/2014" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore al prezzo base, eventualmente ribassato;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo 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; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co 2° c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 107/2014";

8) 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal Professionista delegato, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alle ore 9,30 nel luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori alla somma indicata per ogni singolo lotto;

nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per la vendita senza incanto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

16) 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, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del Professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. N. 107/2014"; 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.

Si rende noto che la vendita "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui

al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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;

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode);

- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

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

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto Geom .Petroni Alessandro, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

[www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it)

[www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it),

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);

- tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Lorenzo Filippetti, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

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

Terni, 01/10/2019

**Il Custode Delegato alle operazioni di vendita Avv. Lorenzo Filippetti**