



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 212/2017 R.G.E.

--ooOoo--

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Claudio Nunzi

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Claudio Nunzi, con studio in Terni Corso Vecchio n.225, 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 n. 212/2017 R.G.E., promossa da UNICREDIT Spa, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, del 22.04.2019, comunicata in data 02.05.2018, recapito telefonico e fax 0744/58931 - 339/8717585 - e-mail: [studio.legale.nunzi@gmail.com](mailto:studio.legale.nunzi@gmail.com) - pec: [claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it)

AVVISA

che il giorno **21 Gennaio 2020 alle ore 10,00** presso la sala aste di "EDICOM FINANCE Srl" sita in Terni, Via delle Conce n.43, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, a mezzo del gestore "EDICOM SERVIZI Srl", tramite la piattaforma "[www.doauction.it](http://www.doauction.it)", dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO N.1**

**Diritto piena proprietà per la quota di 1000/1000 su:** complesso immobiliare sito in Amelia (TR), Fraz. Sambucetole - Località Casalta, Strada Castel dell'Aquila snc, costituito da terreni e fabbricati delimitato, in parte, con una recinzione realizzata con pali di legno e rete metallica a maglie rettangolari e parte confinante con un fosso che funge da confine. I fabbricati sono costituiti, principalmente, da **n.9 capannoni** industriali destinati sia all'allevamento delle galline ovaiole che per lo svezzamento dei giovani soggetti da avviare alla produzione di uova. Sono presenti, inoltre, vari locali tecnici al servizio dell'attività produttiva quali: cabina di trasformazione Enel, locale per alloggio dei contatori, locale per il gruppo elettrogeno, serbatoio idrico, locale filtraggio e depurazione acqua. Fa parte del complesso immobiliare anche un edificio polifunzionale ristrutturato (ex fabbricato colonico) costituito da due piani fuori terra. I locali al piano terra sono destinati ad ufficio, magazzini, mensa e spogliatoio con servizi igienici per i dipendenti mentre il piano primo è suddiviso in due appartamenti aventi destinazione residenziale. Completano il compendio immobiliare terreni di varia natura e consistenza ubicati circostantemente il centro aziendale; inoltre, in prossimità dell'accesso è presente un laghetto artificiale per la raccolta dell'acqua piovana utilizzata, previo trattamento di potabilizzazione, per abbeverare gli animali allevati ma ricadente su una particella di proprietà della esecutata ma non ricompresa nel pignoramento (**Foglio 34 di Amelia particella 52**). L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello con apertura elettrica con

comando a distanza ubicato in prossimità della strada Provinciale Amelia-Castel dell'Aquila.

**A) Sette capannoni**, di cui sei, aventi le dimensioni di ml.117,00 x ml. 20,00 (mq.2.340,00 cadauno x n.6 = mq. 14.040,00) sono destinati all'allevamento delle galline ovaiole mentre il settimo, più piccolo rispetto agli altri sei, delle dimensioni di ml.60,00 x 14,00 (= mq.840,00) è utilizzato per la raccolta delle uova e per servizi, **identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia al foglio 33, particella 34 sub.4, graffata con la particella 147 sub.2 e 166 sub.1, categoria D/10**. La particella 34 sub.4 del foglio 33 risulta, altresì graffata con la particella 191, derivante dalla 175 del foglio 33 del Catasto Terreni e limitatamente alla predetta particella 191 è stata dichiarata la improcedibilità della procedura esecutiva. **N.B.:** L'esperto, pertanto, ha rilevato che in caso di vendita dell'intero compendio immobiliare costituente il lotto 1, occorrerà procedere con il frazionamento della predetta unità immobiliare costituente di fatto un numero complesso, nonché costituire una servitù di passaggio passiva all'interno della restante proprietà in quanto la particella 191 (costituita da due capannoni destinati a pulcinaie e relativa area circostante) trovasi ubicata nella parte terminale del complesso aziendale raggiungibile da una strada privata realizzata all'interno del complesso stesso. La presenza di detta servitù di passaggio porterebbe alla riduzione del valore dell'intero compendio, il cui valore - comunque - potrebbe essere ricompreso all'interno dell'importo relativo al ribasso della basa d'asta. Costi per regolarizzare la situazione catastale sopra ipotizzata: dichiarazione della conformità di mappa, compilazione delle due schede catastali e predisposizione dei relativi modelli DOCFA € 3.000,00, oltre oneri come per legge e diritti catastali, per un totale di circa € 4.000,00.

**Sulla particella 147 del foglio 33 sono presenti altri due capannoni** delle dimensioni di ml.14,00 x ml. 80,00 = mq. 1.120,00/cadauno x n.2 = mq.2.240,00, denominati pulcinaie ed utilizzati per lo svezzamento dei giovani soggetti da destinare alla produzione di uova.

Il lotto comprende anche dei locali siti al piano terra facenti parte di un ex fabbricato rurale ristrutturato destinati ad ufficio, magazzini, mensa e spogliatoio per i dipendenti.

Sono presenti dei manufatti destinati a serbatoio idrico, locale filtraggio e depurazione acqua. Complessivamente detto manufatto sviluppa una cubatura vuota per pieno pari a **396,00 mc**. Identificati al Catasto Terreni del Comune di Amelia al foglio 33, particella 166. Il serbatoio idrico è realizzato con pannelli prefabbricati opportunamente impermeabilizzati (non è stato possibile ispezionarli dall'interno) inseriti su un basamento di calcestruzzo.

I locali facenti parte del fabbricato polifunzionale siti al piano terra sono costituiti da un vano uso ufficio di mq.28,65 con altezza di m.2,55; un locale destinato a mensa per i dipendenti di mq.29,50 con altezza di m.3,15; vari locali ad uso spogliatoio e servizi igienici per complessivi mq.55,85 aventi altezza di m.3,15, per complessivi mq.114,00. Inoltre, al piano terra sono presenti un locale magazzino di mq.10,00 e altezza di m.1,95; due piccoli ripostigli di mq.3,50 ciascuno e altezza di m.1,70. Completa l'unità immobiliare un forno e il portico. I vani ufficio e mensa hanno i soffitti di ottima fattura realizzati con orditura principale costituita da travi di legno, media orditura di travetti di legno con interposta pianella di laterizio.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, i pavimenti dei due locali principali sono in cotto; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas GPL con caldaia posta al piano terra ed elementi radianti in alluminio.

**B) Locali al servizio dell'attività zootecnica** (allevamento di galline ovaiole e dei giovani soggetti) costituiti da una cabina di proprietà ENEL per la trasformazione dell'energia elettrica da alta a bassa tensione, 220 V e 380 V in base alle esigenze dell'allevamento oltre a tre locali destinati ad alloggio dei contatori, del gruppo elettrogeno e per le utenze. Il manufatto nella sua totalità è stato realizzato in muratura di blocchi di tufo, porte in ferro. I tre locali facenti parte del complesso immobiliare, fatta eccezione per la cabina di trasformazione di proprietà ENEL,

sviluppano una cubatura complessiva pari a **mc.122,00, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia al foglio 33, particella 34 sub.5, categoria D/1, rendita catastale €.108,00.**

**C)** Al piano primo di un ex fabbricato colonico completamente ristrutturato sono presenti due unità immobiliari destinate a civile abitazione, la prima, della superficie netta calpestabile pari a **mq.56,55, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia al foglio 33, particella 34, sub 6, categoria A/2, 2,5 vani, rendita catastale €.167,85.**

Si accede all'unità immobiliare tramite una scala esterna. L'unità immobiliare è composta di ingresso-soggiorno-cucina (mq.29,26), disimpegno (mq.2,86), bagno (mq.4,71 ) e camera da letto (mq.19,72).

Il vano ingresso-soggiorno-cucina è dotato di un ampio camino. La struttura portante è in muratura mista di pietrame.

**D)** L'altra unità immobiliare è destinata a civile abitazione della superficie netta calpestabile pari a mq.86,11, è **identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia al foglio 33, particella 34, sub 7, categoria A/2, 4 vani, rendita catastale €.268,56.**

Si accede all'appartamento tramite una scala esterna condivisa con l'altra unità immobiliare (sub 6) unitamente al ballatoio di arrivo su cui si aprono due portoncini di ingresso uno per ciascun appartamento.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina (mq.30,40), disimpegno (mq.7,80), due camere da letto rispettivamente di mq.16,75 e mq.19,53, due bagni uno di mq.4,95 e l'altro di mq.6,68. Il vano soggiorno è dotato di camino.

**NOTA:** L'esperto ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni nonché l'inesistenza di n.3 locali posti nel retro del fabbricato destinati a pollaio e una pensilina. Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità edilizia. Per sanare la difformità urbanistica occorre presentare una C.I.L.A. al Comune di Amelia per diversa distribuzione degli spazi interni: costo presunto della operazione comprendente sia le spese tecniche (€1.000,00 oltre oneri come per legge) che le sanzioni amministrative e diritti di segreteria €1.200,00 circa, per un totale di circa **€2.500,00. L'area di sedime dei fabbricati sopra descritti risulta altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Amelia al foglio 33, particelle: 34, qualità Ente Urbano, superficie ha 04.19.90; 147, qualità Ente Urbano, superficie ha 00.87.42, 166, qualità Ente Urbano, superficie ha 00.01.51.**

**E)** Completano il lotto N.1 i seguenti appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Amelia al:

- **foglio 33, particella 95**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.0.00.60, reddito dominicale €. 0,22 - reddito agrario €0,20;
- **foglio 33, particella 116**, qualità Bosco Ceduo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 0.00.55, reddito dominicale €. 0,05 - reddito agrario €0,02;
- **foglio 33, particella 122**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.12.00, reddito dominicale €. 1,12 - reddito agrario €0,37;
- **foglio 33, particella 123**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.00.45, reddito dominicale €. 0,04 - reddito agrario €0,01;
- **foglio 33, particella 125**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 0.03.52, reddito dominicale €. 1,27 - reddito agrario €1,18;
- **foglio 33, particella 128**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 0.01.11, reddito dominicale €. 0,40 - reddito agrario €0,37;

- **foglio 33, particella 129**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.40.19, reddito dominicale €. 3,74 - reddito agrario €.1,25;
- **foglio 33, particella 130**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.0.00.32, reddito dominicale €.0,03 - reddito agrario €.0,01;
- **foglio 33, particella 131**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.0.01.84, reddito dominicale €.0,17 - reddito agrario €.0,06;
- **foglio 33, particella 133**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.12.00, reddito dominicale €.1,12 - reddito agrario €.0,37;
- **foglio 33, particella 135**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 0.06.00, reddito dominicale €.2,17 - reddito agrario €.2,01;
- **foglio 33, particella 137**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.15.40, reddito dominicale €.1,43 - reddito agrario €.0,48;
- **foglio 33, particella 140**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 0.04.80, reddito dominicale €.1,74 - reddito agrario €.1,61;
- **foglio 33, particella 141**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 15.11.50, reddito dominicale €. 140,51 - reddito agrario €.46,84;
- **foglio 33, particella 143**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha. 1.59.80, reddito dominicale: €. 57,77 - reddito agrario €.53,64;
- **foglio 33, particella 146**, qualità Pascolo Arborato, classe 1<sup>^</sup>, e Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha. 0.22.40, reddito dominicale €.2,48 - reddito agrario €.1,03;
- **foglio 33, particella 160**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.0.02.06, reddito dominicale €.0,74 - reddito agrario €.0,69;
- **foglio 33, particella 161**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.1.23.80, reddito dominicale €.44,76 - reddito agrario €.41,56;
- **foglio 33, particella 168**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.0.55.81, reddito dominicale €.20,18 - reddito agrario €.18,74;
- **foglio 33, particella 170**, qualità Seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.1.17.23, reddito dominicale €.42,38 - reddito agrario €.39,35;
- **foglio 33, particella 194**, qualità Bosco Ceduo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.7.31.03, reddito dominicale €.67,96 - reddito agrario €.22,65.

I predetti terreni seminativi sono risultati incolti mentre i boschi cedui sono costituiti prevalentemente da leccio e quercia.

Gli immobili sono occupati dalla esecutata.

**SI RENDE NOTO:**

- che sui beni di cui al Lotto 1 grava: sequestro preventivo derivante da atto giudiziario emesso dalla Procura della Repubblica di Castrovillari (CS) il 02 marzo 2018, rep. n.410/18, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05 marzo 2018 al n.1674 di formalità e rettifica a trascrizione derivante da atto giudiziario della Procura della Repubblica di Castrovillari (CS) del 02 marzo 2018, rep. n.410/18, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 06 marzo 2018 al n.1693 di formalità.

- che potrebbe in ogni momento intervenire sentenza di condanna con cui viene disposta la confisca dei beni;

- che ogni determinazione in ordine alla cancellazione del predetto sequestro, alla prevalenza dell'ipoteca e del

pignoramento (e conseguentemente dell'acquisto conseguito in sede esecutiva) dovranno essere assunti dal competente Giudice dell'Esecuzione Penale;

- che allo stato non viene conseguentemente emesso ordine di liberazione volto al rilascio degli immobili, e che ogni determinazione sul punto sarà riservata all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

**Si rappresenta, inoltre, che dalla documentazione in atti emergono le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:**

- Servitù di non edificare, derivante dall'atto a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, in data 18 gennaio 1995, Repertorio numero 23052, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni

- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17 febbraio 1995, al n.1233 di formalità, successivamente rettificato con atto a rogito Dott. Carlo Filippetti, Notaio in Terni, in data 13 marzo 1995, Repertorio numero 23312, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 marzo 1995, al numero 1926 di formalità, detta trascrizione grava, oltre a maggior consistenza, gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Amelia al foglio 33 particelle 7, 8 e 19;

- Servitù di edificare, a distanza inferiore dal confine in deroga alle normative vigenti, derivante dall'atto a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, in data 5 febbraio 2002, Repertorio numero 125081, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2002 al numero 1705 di formalità, detta trascrizione grava, oltre a maggior consistenza, a vantaggio degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Amelia al foglio 33 particelle 32, 133, 135, 137, 33, 116, 118, 120, 34 e 125.

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

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 24.11.2018 e il relativo aggiornamento del 19.03.2019 del Dott. Geom. Alessandro Petroni: € 5.368.437,40**

**Prezzo base: € 3.417.503,84**

**Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 2.563.127,88 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 5.000,00**

**LOTTO N.2**

**Diritto piena proprietà per la quota di 1000/1000 su:**

**due appezzamenti di terreno** siti nel Comune di Terni, Vocabolo Sabbione aventi destinazione urbanistica come segue: in parte le aree ricadono in zona D2F "Industria artigianato e commercio" e in parte a "strade e relative zone di rispetto", in base al P.R.G. in vigore, **distinti al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 101, particella 646**, seminativo arborato, classe 1<sup>^</sup>, superficie ha.0.35.34, R.D. € 26,65, R.A. € 18,25 e **al foglio 101, particella 650**, seminativo arborato, classe 1<sup>^</sup>, superficie ha.0.25.76, R.D. € 19,42, R.A. € 13,30. **N.B.:** L'esperto ha rilevato le seguenti irregolarità: La qualità di coltura non corrisponde allo stato di fatto poiché attualmente entrambe le particelle sono dei seminativi. Inoltre, al Catasto Terreni, le due particelle risultano ancora intestate alla precedente proprietaria.

Regularizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) del Modello 26 per il cambiamento della qualità di coltura e della domanda di voltura per l'esatta intestazione catastale dei beni.

Costi per regolarizzare la posizione catastale: presentazione del Mod. 26 e della domanda di voltura: **€ 500,00.**

Gli immobili sono nella disponibilità della esecutata.

Contestualmente alla ordinanza di vendita è stato adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita di cui al Lotto 2 in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

**Si rappresenta che dalla documentazione in atti emerge la seguente trascrizione non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento:**

- Servitù di edificare, a distanza inferiore al confine in deroga alle normative vigenti, derivante dall'atto a rogito Dott. Gian Luca Pasqualini, Notaio in Terni, in data 10 aprile 2008, Repertorio numero 53854, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 maggio 2008, al numero 3330 di formalità, detta trascrizione grava, oltre a maggior consistenza, l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 101 particella 650.

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

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 24.11.2018 del Dott. Geom. Alessandro Petroni: € 347.000,00**

**Prezzo base: € 220.837,50**

**Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 165.628,13 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00**

**\* IL TRIBUNALE DI TERNI, PER LA VENDITA, NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO**

**(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

##### **A) IN FORMA ORDINARIA (su supporto analogico)**

1) Le offerte di acquisto potranno 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 sito in Corso del Popolo n. 40. 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, il nome del professionista delegato 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 facsimile 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 per le *persone fisiche*:

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; per le *persone giuridiche*: denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà, inoltre, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- 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 (75% del prezzo base indicato nel presente avviso), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma ratelae ai sensi dell'art.569 c.p.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del relativo aggiornamento;

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

4) 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 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 212/2017" 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;

6) 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 di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

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

7) 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 nel giorno fissato per la vendita;

8) 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 ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita, con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10, 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 o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n.212/2017", oppure tramite bonifico bancario;

10) 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 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 11); 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 Delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal Delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

11) nel caso di cui al precedente punto 10) 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;

12) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate 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;

13) le buste (sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani) saranno aperte, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, nel giorno, nell'ora e presso il luogo indicati nella parte iniziale del presente avviso di vendita; qualora vi sia un'unica 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 tal caso il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice, motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto 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 dell'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 € 300.00;

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

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; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista può disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il Delegato dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

14) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore la prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al G.E.; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per

la vendita; laddove l'istanza di assegnazione a norma dell'art 590 bis c.p.c. sia presentata a favore di un terzo, il Delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in quest'ultimo caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

15) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece: a) un procuratore speciale o generale, munito di procura notarile; b) un avvocato parimenti 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.;

16) 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, fermo il termine massimo di 120 giorni;

17) 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;

18) 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. 212/2017"; 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.

#### **B) IN FORMA TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la Società "EDICOM SERVIZI SRL", la quale vi provvederà attraverso il proprio portale; per maggiori informazioni si potrà contattare il sito della società "[www.doauction.it](http://www.doauction.it)"

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante la spedizione all'indirizzo PEC del Ministero [offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Per le offerte telematiche accertarsi che entro l'orario indicato (h 11,00 del giorno precedente quello della vendita) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e eseguire il bonifico

relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla Procedura n. 212/2017 RGE Tribunale Terni, IBAN: IT50 V062 2014 4050 0000 2000 892 (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa - Filiale di Terni Petroni) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione Tribunale di Terni – Proc. n. 212/2017 R.G.E."

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Nell'ora e giorno fissati per la vendita telematica sincrona mista, alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte stesse saranno esaminate congiuntamente a quelle criptate pervenute tramite la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

Si rende noto che la vendita sincrona mista "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 nella consistenza indicata nella perizia di stima e in quella di aggiornamento redatte dall'esperto **Dott. Geom. Alessandro Petroni** nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella **procedura esecutiva n. 212/2017**, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobile si trovano.

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;

- a norma dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art.46 dello stesso T.U. E di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE: Lotto 1: Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A: Concessione Edilizia n.5854 del 07.06.2001, prot. 4813; Concessione Edilizia a variante

n.6043 del 10.04.2002, prot. 10096; seconda Concessione Edilizia a variante n.6220 del 22.01.2003, prot. 175. Oggetto: Autorizzazione per esecuzione di lavori di "RICONVERSIONE E RIUTILIZZAZIONE CENTRO ZOOTECNICO CASALTA IN SAMBUCETOLE". Le Concessioni Edilizie di cui sopra riguardano la costruzione di n.4 capannoni per ovaiole, n.2 capannoni per "pulcinaie, un capannone per raccolta uova, ristrutturazione della casa colonica, serbatoi idrici, la cabina elettrica, l'impianto di disinfestazione e parcheggio-sistemazioni esterne. L'agibilità è stata rilasciata in data 24.01.2006, riferita alle Concessioni Edilizie n.5854 del 07.06.2001; 1^ variante n.6043 del 10.04.2002 e 2^ variante n.6220 del 22.01.2003. Successivamente è stata rilasciata l'agibilità in data 19.04.2006 riferita alla Concessione Edilizia n.6220 del 22.01.2003. Il 5° capannone ovaiole, originariamente era una tettoia, autorizzata con Permesso di Costruire n.7027/2006 del 31.03.2006. Successivamente con Permesso di Costruire n.7485 del 19.12.2007 avente ad oggetto: "Lavori di tamponamento perimetrale tettoia autorizzata con P.d.C. n.7027/2006 - Capannone n.5 - in Sambucetole Loc. Casalta. L'agibilità è stata rilasciata in data 29.05.2012 n.122. Permesso di Costruire n.7486 del 19.12.2007 avente ad oggetto: "Lavori di costruzione di un capannone (n.6) uso produzione uova e ampliamento capannone già uso raccolta uova in Sambucetole Loc. Casalta. S.C.I.A. n.61 prot. 7356 del 20.05.2011 avente ad oggetto: "Realizzazione scarico di acque reflue di tipo domestico non recapitabili in pubblica fognatura provenienti dai servizi igienici del centro raccolta". L'agibilità relativa al P.d.C. n.7486/2007 e alla S.C.I.A. n.61 è stata rilasciata in data 29.05.2012 n.123. Nota: sia il 5° che il 6° capannone nonché l'ampliamento del capannone uso raccolta uova insistono sulla particella 34 del foglio 33 di Amelia. D.I.A. n.1422 del 17.09.2008 avente per oggetto: intervento di depolverizzazione della strada privata di accesso al sito produttivo dell'azienda e pavimentazione in c.l.s. di parte delle aree perimetrali ai capannoni "ovaiole". In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5° cit. T.U. E di cui all'art.40 co.6° cit. L. 47/1985;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, **ad eccezione delle trascrizioni evidenziate alle pagine 4, 5 e 6 del presente avviso** (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);

- se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

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

- l'elaborato peritale e il relativo aggiornamento redatti dall'esperto Dott. Geom. Alessandro Petroni, saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

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

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

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

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

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet sopra indicati, sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art.490, secondo comma, c.p.c., tra cui l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Claudio Nunzi, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita.

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 (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte ed al luogo di svolgimento della vendita).

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

Terni, 26.09.2019

**Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita**  
**Avv. Claudio Nanzi**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Nanzi', written over the typed name.