

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 227/2015

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita: Avv. Emanuela Martinelli

Il sottoscritto Avv. Emanuela Martinelli, con studio in Terni, Via Silvestri n.8, nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanze di vendita e delega dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni del 07/02/2017, del 02/03/2018 e del 16/09/2018,

AVVISA

- che, innanzi a sé, presso il proprio studio, in Terni, Via Silvestri n.8, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe, di seguito descritti, per **il giorno 20 giugno 2019 ore 17,30** precisando, sin d'ora, che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 17,30;
- che il compendio immobiliare è analiticamente descritto nella perizia redatta dall'esperto nominato Ing. Lucio Cardaio allegata al fascicolo delle Esecuzioni e pubblicata sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO N.2

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 al foglio 101, particella 617, subalterno 13, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, Comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 80, superficie 88, rendita € 1.702,24. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 88. Il negozio è suddiviso in tre vani e servizi: una zona vendita che presenta una superficie netta di circa mq 37,80, un vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 22,92, un vano adibito a laboratorio con superficie netta di circa 13,09 mq, un antibagno con superficie netta di circa mq 2,88 e W.C. con superficie netta di circa mq 2,67. L'altezza dei vani è pari a circa m 3,18, poiché il locale vendita è stato plafonato.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in € 4.200,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2005 per l'importo di euro 880,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 08/04/2005 ai nn.3692. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2017. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per € 88,47.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 137,04

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 13.3026/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione-Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

PREZZO BASE: €47.812,50 (quarantasettemilaottocentododici/cinquanta) per la Vendita Senza Incanto ;

PREZZO MINIMO: €35.859,37 (trentacinquemilaottocentocinquantanove/37) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto: € 1.500,00 (millecinquecento/00)

LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci s.n.c..Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 71, indirizzo Via Bartocci s.n.c., piano terra, Comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 249, rendita € 5.000,33. Derivante in parte dalla particella 10 ed in parte dal frazionamento della particella 11, come da frazionamento del 10/11/2005, e come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso sia da Via Bartocci che dalla corte interna condominiale. Attualmente adibito a bar-tavola calda. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 297,51. E' composto dai seguenti locali: sala bar e tavola calda una superficie netta di circa mq 175,92; zona somministrazione pizza delimitata da bancone in muratura con superficie netta di mq 10,57; vano ufficio con superficie netta di circa mq 4,00; laboratorio cucina con superficie netta di mq 13,61; deposito e preparazione derrate con superficie netta di mq 15,79; bagno-spogliatoio dipendenti con superficie netta di mq 4,16; magazzino con superficie netta di mq 13,49; complesso bagni uomo-donna-disabile con una superficie netta di mq 16,31; vano tecnico al piano rialzato con superficie netta di mq 17,98. L'altezza dei locali sono varie, in quanto i locali sono plafonati a diverse altezze: la sala bar-tavola calda presenta una altezza di m 3,20-3,40; i bagni clienti m 2,40; le cucine m 3,50; i bagni dipendenti m 2,95.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in €4.400,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2015 per l'importo di € 1.500,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 04/09/2015 ai nn.004522 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/08/2027. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per €1.378,11

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad €487,00

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 47,3947/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

PREZZO BASE: €167.062,50 (centosessantasettemilasessantadue/cinquanta), per la Vendita Senza Incanto ;

PREZZO MINIMO: €125.296,87 (centoventicinquemiladuecentonovantasei/ottantasette) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 297.000,00 (duecentonovantasettemila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto: € 2.500,00 (duemilacinquento/00)

LOTTO N.10

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 al foglio 101, particella 617, subalterno 72, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 224 mq, superficie 248 mq, rendita €4.766,28.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale commerciale adibito a sportello bancario sito al piano terra dell'edificio con ingresso da Via Bartocci. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 247,20. Il locale commerciale comprende: n. 6 uffici; n. 2 vani bancomat; un ingresso; un archivio; un salone ; servizi con n. 2 w.c.. L'altezza del locale al lordo dei plafoni è pari a circa m 4,25

Non risultano essere state riscontrate irregolarità a livello catastale ed edilizio. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolite per € 105,76

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 460,32

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 44,6916/1000.

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: 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.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE: € 106.312,50 (centoseimilatrecentododici/50) per la Vendita Senza Incanto;

PREZZO MINIMO: € 79.734,37 (settantanovemilasettecentotrentaquattro/trentasette) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

LOTTO N.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, piano primo, categoria D/6, superficie 1356,70 mq, rendita €13.717,00.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso ufficio di istituto di vigilanza.

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.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su tre posti auto identificati al Catasto fabbricati del Comune di Terni distinti al foglio 101, particella 617 sub 63-67-68, siti in Terni, Via Bartocci n. 10-12, sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, superficie complessiva mq33.

Non risultano essere state riscontrate sull'immobile irregolarità a livello catastale. Risultano, invece, essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione edilizia valutabili complessivamente in € 4.000,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Alla data della perizia risultano, per l'immobile, spese condominiali insolite per € 8564,69

Alla data della perizia risultano, per ciascuno dei posti auto, spese condominiali insolite per € 16,94.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 5.324,00

Le spese annue di gestione per ciascuno dei posti auto sono pari ad € 12,72.

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 144,5164/1000 (compresi i tre 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: 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.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE: €464.062,50 (quattrocentosessantaquattromilasessantadue/50) per la Vendita Senza Incanto);

PREZZO MINIMO: €348.046,87 (trecentoquarantottomilaquarantasei/ottatantasette) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 1.100.000,00 (unmilione centomila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 5.000,00 (cinquemila)

LOTTO N. 14

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 al foglio 101, particella 617, subalterno 100, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 432 mq, superficie 453 mq, rendita € 9.192,10.

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 al foglio 101, particella 617, subalterno 130, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 77 mq, rendita € 1532,02.

Le unità immobiliare sono costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord e costituiscono un locale ad uso commerciale, composto dall'accorpamento funzionale delle particelle 617 sub 100 e 130. Si precisa che la part. 617 sub 130 presenta una planimetria catastale aderente allo stato di fatto, ma difforme dall'elaborato planimetrico del 01/06/2015. Ciò in quanto la particella 617 sub 130, nello stato di fatto e in planimetria ha assorbito una porzione della particella 129 (l'area rettangolare allungata a nord della particella 617 sub

130). La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 100 ammonta a circa mq 512,20, mentre la superficie lorda della part. 617 sub 130 ammonta a circa mq 81,24. Il locale, nel suo complesso unitario, si compone di: area vendita con superficie netta di mq 451,09; vano tecnico con superficie netta di mq 7,59; disimpegno con superficie netta di mq 4,98; w.c. e antibagno con superficie netta di mq 3,96; spogliatoio con superficie netta di mq 3,36; cucina con superficie netta di mq 20,88; laboratorio con una superficie netta di mq 11,17; vano frigo con superficie netta di mq 3,42; magazzino con superficie netta di mq 51,09; ufficio con superficie netta di mq 8,79.

Nelle due unità immobiliari risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in € 5.000,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012, per l'importo di euro 4.617,00 con cadenza mensile, e registrato a Terni il 27/03/2012 ai nn.1942 mod III. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 29/02/2024. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il conduttore ha ottenuto successivamente dal proprietario una riduzione del canone ad € 2.000,00.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolte per € 1.121,2.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 1.021,56

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 99,1776/1000.

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: 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.

PREZZO BASE: €253.125,00 (duecentocinquantatremilacentocinquante/00), per la Vendita Senza Incanto ;

PREZZO MINIMO: €189.843,75 (centoottantanovemilaottocentoquarantatre/settanatcinque) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 600.000,00 (seicentomila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 3.000,00 (tremila)

LOTTO N.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 di istituto di vigilanza. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 111 ammonta a circa mq 124,14. 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.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su tre posti auto identificati al Catasto fabbricati del Comune di Terni distinti al foglio 101, particella 617 sub 47-48-49, siti in Terni, Via Bartocci n. 10-12, sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

Non risultano essere state riscontrate irregolarità a livello catastale ed edilizio. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 13/04/2015 per l'importo di euro 700,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 14/05/2015 ai nn.2580 3T. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/05/2027. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il conduttore ha preso in locazione l'ufficio unitamente a tre posti auto scoperti distinti al foglio 101, particella 617 sub 47-48-49.

Alla data della perizia risultano, per l'immobile, spese condominiali insolute per € 264,92

Alla data della perizia risultano, per ciascuno dei posti auto, spese condominiali insolute per € 17,12.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 242,76

Le spese annue di gestione per ciascuno dei posti auto sono pari ad € 12,84.

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 20,6125/1000. (compresi i tre posti auto).

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

PREZZO BASE:€ 72.562,50(settantaduemilacinquecentosessantadue/cinquanta) per la Vendita Senza Incanto :

PREZZO MINIMO: €54.421,87 (cinquantaquattromilaquattrocentoventuno/ottantasette) ossia almeno il 75% del prezzo base.

PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 129.000,00 (centoventinovemila/00)

RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto: € 2.000,00 (duemila/00)

SI RENDE NOTO CHE ALLO STATO, PER QUANTO RIGUARDA IL LOTTO N.10, L'ATTIVITÀ IVI ESERCITATA RISULTA ESSERE CESSATA.

SI RENDE NOTO CHE, PER QUANTO RIGUARDA I LOTTI N. 2 E N. 9 , IN PENDENZA DELLA PRESENTE PROCEDURA, LE RELATIVE ATTIVITÀ ESERCITATE IN FORZA DI DETTI CONTRATTI RISULTANO ESSERE CESSATE E I RELATIVI CONTRATTI RISOLTI.

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.

SI RENDE NOTO CHE NON SARANNO CANCELLATI A SEGUITO DELL'AGGIUDICAZIONE I SEGUENTI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Regolamento di condominio, a rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

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

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

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Via Silvestri n.8, ove potranno essere fornite maggiori informazioni; maggiori informazioni potranno essere acquisite, inoltre, anche dalla Cancelleria del Tribunale di Terni – sui Siti internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., contattando il numero verde del call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

Tale immobile potrà essere visionato dietro appuntamento telefonico contattando il custode delegato al numero 0744/427127;

Si rappresenta che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, e le condizioni di vendita sono regolate dalla “disciplina della vendita senza incanto” allegata, in maniera dettagliata, alla ordinanza di vendita, consultabile sui siti internet successivamente indicati e, qui, riportata in estratto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa e sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista 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);

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, 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 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, 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 rateale ai sensi dell'art.569 c.p.c.

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, o un vaglia postale non trasferibile, intestato a "Tribunale di Terni - **Proc. N. 227/2015** 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

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 per registrazione, trascrizione, e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento; 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.) (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, 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. 227/2015**" oppure tramite bonifico bancario;

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, il delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, accessori, spese di procedura (così come riepilogato alla nota di cui al punto 9); 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 in prededuzione; 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;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al **creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito 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 custode, 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, nel giorno e nell'ora indicate nell'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 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 rilanci da prendere in considerazione sono quelli del 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 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 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 Professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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, non si fa' luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; 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, ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) che 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 a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece un Procuratore Speciale o Generale munito di procura conferita mediante atto notarile o un Avvocato munito di procura autenticata da un Notaio, il quale potrà altresì presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'artt. 579 e 583 c.p.c.;

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, fermo il termine massimo di gg.120;

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. 227/2015"; 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 custode 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 custode 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 avviene a corpo e non a misura 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 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 metà del compenso del Professionista Delegato);

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

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

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita delegata, sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

Terni, li 20/02/2019

Il Custode e Professionista Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Emanuela Martinelli