



N. 141/22 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 141/22, Dott. Marco Panebianco,

AVVISA

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, ha delegato le operazioni di vendita allo stesso custode/delegato il quale nella data sotto segnalata, terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

1/1 di piena proprietà dei seguenti beni:

A. ["A" nella descrizione analitica] Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,00 mq, oltre a tre balconi della superficie utile complessiva di 6,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina, locale accessorio, due disimpegni, soggiorno, due camere da letto matrimoniali e due bagni, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, **subalterno 15**, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, piano primo, rendita €1.007,09, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, **subalterno 20**, confinante con: negozi ed atrio al piano terra, Corso Cornelio Tacito, particella 154 e vano scala per più lati, chiostrina, particella 147, subalterni 15 e 17, Via Paolo Garofoli, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino, con i relativi costi già detratti dal prezzo di stima.

B. ["B" nella descrizione analitica] Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 59,40 mq, oltre ad un balcone della superficie utile di 6,00 mq, composta da:

ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto matrimoniale ed una stanza pluriuso, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, **subalterno 16**, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, piano primo, rendita €.542,28, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [**beni comuni non censibili**], **foglio 116, particella 151, subalterno 20**, confinante con: negozio al piano terra, Via Paolo Garofoli, subalterni 15 e 18, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, i cui costi sono stati già detratti dal prezzo di stima.

C. [“C” nella descrizione analitica] Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,20 mq, oltre ad un balcone della superficie utile di 2,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina, locale accessorio, due disimpegni, soggiorno, tre camere da letto matrimoniali e due bagni, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, **subalterno 17**, categoria F/3 [fabbricato in corso di costruzione], oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso censita al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [**beni comuni non censibili**], **foglio 116, particella 151, subalterno 20**, confinante con: Corso Cornelio Tacito, chiostrina, particella 147, particella 154 e vano scala per più lati, subalterni 15, 18 e 19, Via Paolo Garofoli, salvo altri. All'interno del soggiorno, delle camere da letto e del bagno dal lato di Corso Cornelio Tacito è stata predisposta l'orditura primaria della struttura lignea per un soppalco.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima.

D. [“D” nella descrizione analitica] Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 61,10 mq composta da: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto singola, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, **subalterno 18**, categoria A/2, classe 5,

vani 3,5, piano primo, rendita € 542,28, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: Via Paolo Garofoli, subalterni 16, 17 e 19, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima.

E. [“E” nella descrizione analitica] Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ancora allo stato grezzo distribuita tra il terzo ed il quarto piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie complessiva, comprensiva delle future partizioni interne, determinata graficamente dalla ricostruzione delle piante sulla base del rilievo del piano sottostante e delle planimetrie progettuali allegata alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, di 120,70 mq, oltre a due locali tecnici della superficie utile complessiva di 26,60 mq, ad una loggia di 11,20 mq, e ad una terrazza a livello, costituente la copertura di una parte del subalterno 17 al secondo piano, della superficie di 69,00 mq, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, **subalterno 19**, categoria F/3 [fabbricato in corso di costruzione], piani terzo e quarto, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [**beni comuni non censibili**], **foglio 116, particella 151, subalterno 20**, confinante con: Via Paolo Garofoli, particelle 147 e 154 per più lati, subalterni 17 e 18, vano scala, chiostrina, Corso Cornelio Tacito, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima.

Gli immobili risultano privi di certificato di abitabilità.

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita gravante su alcuni dei beni pignorati risulta inefficace per infruttuoso spirare dei termini previsti dall'art. 2645 bis c.c. oltre che da risoluzione del contratto preliminare stesso.

Gli immobili sono liberi da persone; è stato invece emesso l'ordine di liberazione per i beni mobili ivi ancora presenti.

Prezzo di stima al lordo delle spese di regolarizzazione edilizio-catastale = 1.131.000,00 €.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Descrizione analitica del compendio

Unità immobiliare residenziale "A".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,00 mq, oltre a tre balconi della superficie utile complessiva di 6,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina [questa priva di aerazione naturale e per questo non conforme all'articolo 89, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale, sia attuale che vigente all'epoca della realizzazione degli interventi], locale accessorio, descritto nel progetto con la destinazione di "retro cucina", due disimpegni, soggiorno, due camere da letto matrimoniali e due bagni.

I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati soltanto i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina, del retro cucina e dei bagni, mentre nei restanti locali è stato eseguito il massetto in previsione della posa del parquet; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti sono intonacate con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiate; i soffitti sono in parte intonacati ed in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato, con sistemi di oscuramento diversi a seconda dell'esposizione: su Via Garofoli, ad eccezione delle finestre del bagno e del retro cucina, sono previste persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, mentre su Corso Tacito sono stati mantenuti gli avvolgibili originari, per i quali è stata predisposta l'elettrificazione del movimento. Molto probabilmente nessun sistema di oscuramento è previsto per le finestre di entrambi i bagni.

Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto 1, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014.

Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura sia a battente che scorrevole e una luce utile di 90x210 cm.

L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche.

L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato nel retro cucina, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua

calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura.

La cucina è sprovvista sia di un'apertura esterna per l'aerazione naturale che della predisposizione per un impianto di ventilazione meccanica.

Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale.

Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore.

L'altezza interna varia in funzione della zona del piano della quale fanno parte gli ambienti:

-nel corpo di fabbrica di più antica costruzione, dal lato di Via Garofoli, l'altezza misura 2,45 m nella cucina [all'intradosso del controsoffitto], 2,49 m nell'ingresso, e ancora 2,49 m nella zona pranzo e nella camera da letto 1 [all'intradosso del controsoffitto]; 2,59 m nel disimpegno e nel bagno [in entrambi i casi all'intradosso del solaio]; varia da 2,38 m, al controsoffitto, a 2,56 m, all'intradosso della struttura del solaio, nel retro cucina;

-nel corpo di fabbrica di costruzione più recente, dal lato di Corso Tacito, che comprende il soggiorno, la seconda camera da letto ed il secondo bagno, l'altezza misura 3,10 m circa [all'intradosso del solaio].

Le altezze di tutti i locali abitabili del corpo di fabbrica dal lato di Via Garofoli, peraltro in alcune parti misurate rispetto al piano di posa del pavimento in parquet, sono inferiori al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa].

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili, determinate con il rilievo, di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, la superficie lorda complessiva, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA - Dati metrici dell'immobile "A" [subalterno 15]					
Ambiente	Altezza interna [m]	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda	Coefficiente	S.C.V.
			[mq]	s.c.v.	[mq]
			[A]	[B]	[C]=[A]x[B]
ingresso - pranzo	2,49	27,60			
cucina	2,45	6,90			
locale accessorio (retro)	2,43	4,00			
disimpegno 1	2,59	1,80			
bagno 1	2,59	4,00			
camera 1	2,49	18,20			
soggiorno	3,10	37,50			
disimpegno 2	3,10	3,00			
camera 2	3,10	14,40			
bagno 2	3,10	4,60	152,60	1,00	152,60
Superficie utile:		122,00			
balcone			2,00	0,25	0,50
balcone			2,00	0,25	0,50
balcone			2,00	0,25	0,50
Totale superficie convenzionale vendibile					154,10

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che la porta-finestra dell'ingresso-pranzo che si affaccia su Via Garofoli è sprovvista di protezioni contro la caduta dall'alto.

Unità immobiliare residenziale "B".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 59,40 mq, oltre a un balcone della superficie utile di 6,00 mq, composta da: ingresso – soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ambiente con altra destinazione [perché di superficie utile non sufficiente per essere adibita a camera da letto] e bagno.

I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina e del bagno; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti sono intonacate con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiate; i soffitti sono controsoffittati con pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato con persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, ad eccezione del bagno.

Nella stanza con altra destinazione si riesce ad aprire soltanto un'anta della porta finestra, mentre il movimento dell'altra è ostacolato dall'attrito con il pavimento, forse dovuto alla non perfetta orizzontalità del piano di calpestio. La medesima difficoltà, verosimilmente imputabile alla stessa causa, si incontra nell'apertura di entrambe le ante della porta finestra del soggiorno-pranzo, dal lato di Via Garofoli.

Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014.

Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura a battente, una luce utile di 90x210 cm.

L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche.

L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato in corrispondenza dell'angolo cottura, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura.

Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale.

Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore.

L'altezza interna varia [all'intradosso del controsoffitto] da 2,72 m, in corrispondenza del disimpegno e del bagno, a 2,91 m nella zona giorno.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili, determinate con il rilievo, di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, la superficie lorda complessiva, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA - Dati metrici dell'immobile "B" (subalmeno 16)					
Ambiente	Altezza interna [m]	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coefficiente	S.C.V.
		[mq]	[mq]	s.c.v.	[mq]
			[A]	[B]	[C]=[A]x[B]
ingresso - soggiorno/pranzo	2.91	27.90			
disimpegno	2.73	2.50			
bagno	2.72	5.30			
camera	2.89	14.90			
altra destinazione	2.89	8.80	75.30	1.00	75.30
Superficie utile:		59.40			
balcone			6.00	0.25	1.50
Totale superficie convenzionale vendibile					76.80

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico - edilizie sanabili con ricorso all'accertamento di conformità ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre del soggiorno-pranzo e della camera da letto matrimoniale che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Unità immobiliare residenziale "C".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,20 mq, oltre a un balcone della superficie utile di 2,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina [questa priva di aerazione naturale e per questo non conforme all'articolo 89, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale, sia attuale che vigente all'epoca della realizzazione degli interventi], locale accessorio, descritto nel progetto con la destinazione di "retro cucina", due disimpegni, soggiorno, tre camere da letto matrimoniali e due bagni.

I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina, del retro cucina e dei bagni; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiati; nel "retro cucina" il soffitto, il cui solaio è stato ricostruito con struttura in acciaio e tavelloni di laterizio, è stato ribassato con un controsoffitto in pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato con sistemi di oscuramento diversi a seconda dell'esposizione: su Via Garofoli, ad eccezione delle finestre del bagno e del retro cucina, sono previste persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, mentre su Corso Tacito sono stati mantenuti gli avvolgibili originari, per i quali è stata predisposta l'elettrificazione del movimento. Molto probabilmente nessun sistema di oscuramento è previsto per le finestre di entrambi i bagni.

Nel soffitto del volume che si affaccia su Corso Tacito sono presenti almeno due tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura sovrastante, forse non più attive.

Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014.

Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura sia a battente che scorrevole, una luce utile di 90x210 cm. L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche.

L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato nel retro cucina, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua

calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura.

La cucina, sprovvista di un'apertura esterna per l'aerazione naturale, è predisposta per l'installazione di un apparecchio per la ventilazione meccanica.

Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale.

Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore.

L'altezza interna varia in funzione della zona del piano della quale fanno parte gli ambienti:

nel corpo di fabbrica di più antica costruzione, dal lato di Via Garofoli, l'altezza misura [all'intradosso del solaio] 2,52÷2,54 m ad eccezione del retro cucina, nel quale varia da 2,38 m, al controsoffitto, a 2,56 m;

nel corpo di fabbrica di costruzione più recente, dal lato di Corso Tacito, l'altezza misura da 4,60 m a 4,65 m circa all'intradosso delle putrelle in ferro che sostengono le voltine in laterizio, e 2,40 m all'intradosso dell'orditura primaria in legno del soppalco.

Le altezze di tutti i locali abitabili del corpo di fabbrica dal lato di Via Garofoli sono inferiori al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa].

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili, determinate con il rilievo, di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, la superficie lorda complessiva, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA - Dati metrici dell'immobile "C" [subalterno 17]					
Ambiente	Altezza interna [m]	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq] [A]	Coefficiente s.c.v. [B]	S.C.V. [mq] [C]=[A]x[B]
ingresso - pranzo	2.52	26.70			
cucina	2.52	6.90			
locale accessorio (retro)	2.38	4.10			
disimpegno 1	2.54	1.80			
bagno 1	2.53	4.30			
camera 1	2.52	18.50			
soggiorno	4.65	15.80			
camera 2	4.62	21.10			
disimpegno 2	4.60	3.30			
camera 3	4.60	15.30			
bagno 2	4.60	4.40	152.40	1.00	152.40
Superficie utile:		122.20			
balcone			2.00	0.25	0.50
Totale superficie convenzionale vendibile					152.90

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre dell'ingresso-pranzo e della camera da letto 1 che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Unità immobiliare residenziale "D".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 61,10 mq composta da: ingresso – soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto singola e bagno.

I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina e del bagno; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiati; gli infissi esterni sono in legno verniciato con persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, ad eccezione del bagno.

Nel soggiorno si riesce ad aprire soltanto l'anta di destra della porta finestra che si affaccia su Via Garofoli dal lato dell'angolo cottura, mentre il movimento l'altra è ostacolato dall'attrito con il pavimento, forse dovuto alla non perfetta orizzontalità del piano di calpestio. La medesima difficoltà, verosimilmente imputabile alla stessa causa, si incontra nell'apertura del portoncino d'ingresso, che non va oltre la metà della sua escursione.

Nel soffitto del bagno sono evidenti le tracce di infiltrazioni d'acqua, forse non più attive, ed il cavedio della colonna di scarico, nel quale è verosimile che sia stato allacciato un discendente pluviale della copertura, è aperto a ridosso del soffitto, forse per la riparazione di un guasto o di una giunzione mal eseguita.

Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014.

Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura a battente, una luce utile di 90x210 cm.

L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche.

L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato in corrispondenza dell'angolo cottura, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura.

Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale.

Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore.

L'altezza interna dei locali abitabili varia tra 2,52 m e 2,53 m all'intradosso del solaio, ed è pertanto inferiore al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa].

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili, determinate con il rilievo, di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, la superficie lorda complessiva, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA - Dati metrici dell'immobile "D" (subalterno 18)					
Ambiente	Altezza	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coefficiente	S.C.V.
	interna	[mq]	[mq]	s.c.v.	[mq]
	[m]		[A]	[B]	[C]=[A]x[B]
ingresso - soggiorno/pranzo	2,53	44,20			
disimpegno	2,53	2,50			
bagno	2,53	5,30			
camera	2,52	9,10	75,50	1,00	75,50
Superficie utile:		61,10			
Totale superficie convenzionale vendibile					75,50

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che tutte le porte-finestre sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Unità immobiliare residenziale "E".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ancora allo stato grezzo distribuita tra il terzo ed il quarto piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie complessiva, comprensiva di quella occupata dalle future partizioni interne, determinata graficamente dalla ricostruzione delle piante sulla base del rilievo del piano sottostante e delle destinazioni d'uso previste nel progetto allegato alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, di 120,70 mq, oltre ad una loggia al terzo piano, di 11,20 mq, ai locali tecnici al quarto piano, della consistenza utile di 26,60 mq circa [comprensivi della scala interna di distribuzione verticale], e ad una terrazza a livello, anch'essa al quarto piano, costituente la copertura di una parte del subalterno 17 al secondo piano, della superficie di 69,00 mq.

Con i lavori di ristrutturazione a cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009 sono state consolidate, o demolite e ricostruite, le strutture portanti verticali in muratura, sono stati realizzati il nuovo solaio di calpestio del quarto piano e la scala interna che vi accede in sostituzione di quella preesistente, è stata interamente sostituita la struttura del solaio di copertura, realizzata con orditura lignea, e ne sono stati completati gli strati superiori dell'impermeabilizzazione e del manto.

Devono essere invece ancora eseguite le tamponature interne di delimitazione della loggia su Via Garofoli, le nuove partizioni interne, gli intonaci, gli impianti, i massetti e tutte le finiture, nonché gli interventi di manutenzione alla pavimentazione della terrazza a livello, e degli strati funzionali sottostanti, tutti in apparente mediocre stato conservativo.

È ragionevole supporre, per quanto non sia stato possibile verificare se la circostanza risponda al vero, che gli allacci per le utenze a servizio dell'unità immobiliare siano state condotte fino al piano in prossimità del vano scala.

Nulla può essere riferito circa le altezze utili interne, non solo in virtù dello stadio dei lavori ma, soprattutto, per l'impossibilità di eseguire il rilievo della porzione immobiliare.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili e la superficie lorda complessiva, computate come già precedentemente illustrato, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA - Dati metrici dell'immobile "E" (subalterno 19)					
Ambiente	Altezza interna [m]	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq] [A]	Coefficiente s.c.v. [B]	S.C.V. [mq] [C]=[A]x[B]
Piano terzo (sottotetto)	---	120,70	143,40	1,00	143,40
Superficie residenziale utile:		120,70			
Locali accessori al quarto piano (*)	---	26,60	38,90	0,20	7,80
Loggia	---	11,20	13,20	0,35	4,70
Terrazza	---	69,00	69,00	0,20	13,80
Totale superficie convenzionale vendibile					169,70

(*) Il valore del coefficiente di ragguglio tiene conto della servitù che grava sui locali per la presenza di impianti tecnici in uso anche ai subaltermi 15, 16, 17 e 18.

Nonostante il mancato completamento dei lavori, può essere affermato con certezza che l'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili, da regolarizzare con il ricorso all'accertamento di conformità ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, prima di procedere al completamento delle opere.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuale difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

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.

Trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

- SERVITU': con l'atto di compravendita repertorio n° 36950 del 13/03/2009, a rogito del Notaio Paolo Cirilli di Terni, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subaltermi 2 e 10, ed a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 foglio 116.

La servitù non risulta trascritta con apposita formalità, ma ne viene dato atto nel quadro "D" della trascrizione dell'atto di compravendita già menzionato, all'art. N° 2264 del 16/03/2009.

Gli immobili componenti il lotto sono esclusi dall'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione

energetica per essere ancora "in costruzione". Il trasferimento potrà essere effettuato senza citare la classe e l'indice di prestazione energetica e senza l'allegazione dell'A.P.E., purché se ne dia espressamente atto nel decreto di trasferimento, ed eventualmente nel bando e nella pubblicità.

Il costo per la redazione degli A.P.E. non viene pertanto detratto dal valore complessivo del lotto.

Riguardo alla presunta classe energetica posseduta dalle singole porzioni immobiliari al termine dei lavori, sulla base dell'attestato predisposto dal debitore, ed allegato al preliminare di compravendita stipulato con il creditore procedente, può essere ipotizzato che sia prossima alla classe "C".

Per la regolarità catastale degli immobili eseguiti il Ctu ha accertato che:

l'immobile denominato A non risulta regolare, ma la sua irregolarità non impedisce il suo trasferimento a terzi;

l'immobile denominato B non risulta regolare, ma la sua irregolarità non impedisce il suo trasferimento a terzi;

l'immobile denominato D non risulta regolare, ma la sua irregolarità non impedisce il suo trasferimento a terzi;

per gli immobili denominati C ed E sono correttamente accatastrati in categoria F e quindi non hanno né planimetria né i dati censuari sui quali esprimere un parere sulla regolarità.

Per la conformità urbanistica degli immobili eseguiti il Ctu ha accertato che:

l'immobile denominato A non è conforme al suo stato legittimo e le difformità non sono sanabili;

l'immobile denominato B non è conforme al suo stato legittimo ma le difformità possono essere regolarizzate;

l'immobile denominato C non è conforme al suo stato legittimo e le difformità non sono sanabili;

l'immobile denominato D non è conforme al suo stato legittimo e le difformità non sono sanabili;

l'immobile denominato E non è conforme al suo stato legittimo ma le difformità possono essere regolarizzate.

Per la agibilità, gli immobili eseguiti non sono dotati del certificato di agibilità, né la stessa può essere attestata tanto per il mancato completamento dei lavori autorizzati con Dia del 2008 quanto per la violazione di norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie.

- **Valore di stima** € 528.200,00

- **Prezzo a base d'asta** Euro € 528.000,00

- **Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base):** € 396.000,00 tuttavia in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

- **Rilancio minimo per la gara:** € 5.000,00

- **IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI**

INTERMEDIARI.

- **Data dell'esame di tutte le offerte telematiche e analogiche e della eventuale vendita senza incanto con modalità sincrona mista: 22/05/2024 ore 13:30 e seguenti.**
- **Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 21/05/2024 ore 11:00.**
- **Luogo della vendita: Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea Spa sita in Strada di Collescipoli n. 57 – Terni.**
- **Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it**
- **Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni:**

- **Telematica**: Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti 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 – **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente entro le ore 11:00 del 21/05/2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **“TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 141/2022” – IBAN: IT95P062201440500002001590 (IBAN da utilizzare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche per versare la cauzione)**,

E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

- **Analogica**: Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 11:00 del 21/05/2024 presso lo studio del custode/delegato, Dott. Marco Panebianco, sito in Terni in Piazza San Giovanni Decollato n. 12, piano III, dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 13:00 e dalle 15:30 alle 18:00.**

Alle offerte analogiche 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 R.G.E. N. 141/2022” 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. (5 – pag. 11 dell'ordinanza).

Punto 1 – pag. 9 dell'ordinanza) L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 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 in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

punto 2 – pag. 10 dell'ordinanza) 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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale), 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;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è “regolarmente soggiornante” dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b) 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 indicato nell'avviso a pena di inefficacia;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; 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 (e dei relativi allegati)

dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

punto 3 – pag. 11 dell'ordinanza) L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

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

punto 4 – pag. 11 dell'ordinanza) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però 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 per il bene di valore più elevato).

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

Punto 6 – pag. 11 dell'ordinanza) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

a) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

b) se non è indicato il prezzo offerto;

c) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

d) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

punto 7 – pag. 11 dell'ordinanza) L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

punto 8 -pag. 12 dell'ordinanza) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del 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);

punto 9 – pag. 12 dell'ordinanza) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 141/2022”**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

punto 10 – pag. 12 dell'ordinanza) 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 se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

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

punto 11 – pag. 13 dell'ordinanza) 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 all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

punto 12 (pag. 13 – 14 dell'ordinanza) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche), nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece 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.;
- 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 a 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 della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato pari a 5.000,00 euro;

- 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 migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, **a favore di colui che ha presentato la cauzione più alta,** e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

punto 13 (pag. 14 dell'ordinanza) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine **il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;**

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

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

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

punto 14 (pag. 14 – 15 dell'ordinanza) 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 R.G.E. N. 141/2022";**

- 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.

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

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, dell'Arch. Iunior Moreno Polleggioni, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.astegiudiziarie.it - www.Legalmente.net - www.ilmessaggero.it - nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Sui predetti siti è consultabile anche l'avviso di vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Iunior Moreno Polleggioni nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 141/22 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita, Dott. Marco Panebianco, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: marco.panebianco@inwind.it; oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde di call center 800630663. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il

gestore nominato per la vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Terni, 07/02/2024

Il Professionista delegato
Dott. Marco Panbianco

