

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.35/2020 alla quale è riunita la n. 139/2021

G.E. Dr. FRANCESCO ANGELINI

Avviso di vendita telematica asincrona

Il sottoscritto Avv. Emanuela Martinelli (tel.0744/427127) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dr. Francesco Angelini, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30/04/2025 nel procedimento esecutivo R.G.E. n.35/2020 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 14 OTTOBRE 2025 alle ore **11.00** si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** a mezzo del gestore **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.R.L.** tramite la sua piattaforma, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare. In particolare, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Marco Ubaldi

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato cielo terra, di superficie lorda di circa mq5.129,00 circa, in corso di costruzione, ad uso residenziale/commerciale** sito in Otricoli, Via Roma – Via T. Sillani F. 4 p.lla 398 sub vari, costituito da diversi corpi:

Identificativo corpo A.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a **garage/autorimesse posti al piano primo seminterrato** con rampa di accesso dal piano secondo seminterrato da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.4, in corso di costruzione, Via T. Sillani SNC, (P.S2.-P.S1.)**, Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita è costituita da n. 17 garage, n. 2 posti auto, locale tecnico e camminamenti/rampa e aereazione al piano primo seminterrato e risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

Identificativo corpo B.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a **magazzino**, non delimitato nel suo perimetro che risulta essere **parte integrante di una più ampia autorimessa posta al piano secondo seminterrato** con rampa di accesso da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.9, cat C/2, cl.3, di mq 13, Via T. Sillani SNC, (P.S2.).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.9, cat C/2, cl.3, di mq 13; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.9 cat C/2, cl.3, di mq 11; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita individua una rata di forma triangolare, non delimitata in loco, parte di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa/posti auto coperti al piano secondo seminterrato, che risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

Identificativo corpo C.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a **posto auto coperto, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa** posto al piano secondo seminterrato con rampa di accesso dal medesimo da Via T. Sillani SNC.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.11, in corso di costruzione, Via T. Sillani SNC, (P.S2.).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part. 398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita è composta da n. 15 garage, n. 1 posti auto e spazi di aereazione al piano secondo seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato.

Identificativo corpo D.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di **una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente ad uso residenziale**, composta da vari appartamenti per civile abitazioni (non ultimati) dislocati su quattro livelli (P.1-2-3 e 4), con androne e vano scala comune ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma, e successivo passaggio su piazza ad uso pubblico censita con il Fg. 4 part.lla 398 sub 12.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.15, in corso di costruzione, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.-P.1.-P.2.-P.3.).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; - Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita è composta da un androne di ingresso posto al piano terra sul lato sud del fabbricato, mediante vano scala ed ascensore (impianto attualmente assente, presente solo il vano); con accesso pedonale si accede ai piani superiori che risultano essere costituiti:

piano primo tre appartamenti:

- Interno 1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 2 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 3 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;
piano secondo tre appartamenti:
- Interno 4 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 5 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 6 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;
piano terzo tre appartamenti:
- Interno 7 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 8 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 9 articolato su due piani così costituiti; da ingresso, due camere, due bagni e terrazzo, mediante vano scala interno è possibile accedere al piano quarto composto da un ampio locale ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazza.
Per la porzione immobiliare al piano quarto è previsto anche l'accesso esclusivo al piano mediante vano ascensore.

Identificativo corpo E.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di **una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente costituita da vari locali a destinazione commerciale ubicati al piano primo seminterrato** con scale di collegamento ai piani terra e secondo seminterrato, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale.

L'accesso ai medesimi avviene dal piano terra, lato via Via Roma e successivo passaggio su corte comune p.lla 398 sub 18 e vano scala sub 16 posto sul lato nord del fabbricato e dal piano secondo seminterrato dalla Via T. Sillani e successivo passaggio su area p.lla 398 sub 2 e vani scala sub 16 posto sul lato est del fabbricato.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.16, in corso di costruzione, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come è censita, è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita, nel dettaglio, è **composta da una galleria di ingresso** a servizio di n. 5 locali commerciali, un magazzino e un locale tecnico posti al piano primo seminterrato.

Tutti i locali commerciali sono dotati di bagno.

Il tutto si presenta al rustico con tutte le finiture al grezzo e/o incomplete, dovuto al mancato completamento dei lavori.

Identificativo corpo F.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente ad uso residenziale (che verrà denominata Palazzina Porzione B), composta da vari appartamenti per civile abitazioni (non ultimati) dislocati su quattro livelli (P.1-2-3 e 4), con androne e vano scala comune ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma, e successivo passaggio su piazza ad uso comune censita con il Fg. 4 part.la 398 sub 12.

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.17, in corso di costruzione, Via Roma SNC, (P.S1.-P.T.-P.S2.-P.1.-P.2.-**

P.3.)

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Alla data del sopralluogo detta porzione immobiliare, così come è censita nel dettaglio, è composta da un androne di ingresso posto al piano terra sul lato sud del fabbricato, si accede pedonalmente ai piani superiori da vano scala ed ascensore (impianto attualmente assente, presente solo il vano);

piano primo quattro appartamenti:

- Interno 1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 2 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 3 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;

piano secondo tre appartamenti:

- Interno 4 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 5 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze;
- Interno 6 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazze;

piano terzo tre appartamenti:

- Interno 7 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 8 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, locale tecnico e due terrazzi;
- Interno 9 articolato su due piani così costituiti; da ingresso, due camere, due bagni e terrazzo, mediante vano scala interno è possibile accedere al piano quarto composto da un ampio locale ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazza.

Per la porzione immobiliare al piano quarto è previsto anche l'accesso esclusivo al piano mediante vano ascensore.

Identificativo corpo G.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente destinata a **lastrico solare posto al piano terra.**

L'accesso principale avviene dalla Via Roma. Detto lastrico è **utilizzato come da collegamento e accesso alle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato.**

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.18, lastrico solare, di mq 375, Via Roma SNC, (P.T).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Identificativo corpo H.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un **locale a destinazione commerciale, ubicato al piano terra,** parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.19, in corso di costruzione, Via Roma, SNC, (P.T).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione**

d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.19 cat C/1, cl.3, di mq 122; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.19, cat C/1, cl.3, di mq 135;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.19 cat C/1, cl.3, di mq 122; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio, è composta da un locale commerciale posto al piano terra.

Identificativo corpo I.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un locale a destinazione commerciale, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al F.4 part.398 sub.20, in corso di costruzione, Via Roma SNC, (P.T).

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.20 cat C/1, cl.3, di mq 165; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.20, cat C/1, cl.3, di mq 165;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.20 cat C/1, cl.3, di mq 149; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Detta porzione immobiliare, così come censita nel dettaglio, è composta da un locale commerciale posto al piano terra.

Identificativo corpo J.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da un locale a destinazione commerciale, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte p.lla 398 sub 12 oppure passaggio su corte p.lla 398 sub 18

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al F.4 part.398 sub.21, in corso di costruzione, Via Roma SNC, (P.T).

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è derivante per Variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.21 cat C/1, cl.3, di mq 181; Derivante per Variazione (aggiornamento planimetrico) del 05/07/2017 dal F.4 part.398 sub.21, cat C/1, cl.3, di mq 183; Derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.21, cat C/1, cl.3, di mq 183; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.21 cat C/1, cl.3, di mq 161; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.

Detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio è composta da un locale

commerciale posto al piano terra.

Attualmente detto locale, non è delimitato su un lato, quindi risulta unito di fatto con altro locale commerciale sub 20.

Identificativo corpo K.

Piena Proprietà per la quota di 1/1, di una porzione di un fabbricato in corso di costruzione attualmente composta da **un autonomo locale a destinazione magazzino/sgombero**, parte integrante di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione d'uso residenziale/commerciale posto al piano terra.

L'accesso al medesimo avviene dal piano terra dalla Via Roma e successivo passaggio su corte comune p.lla 398 sub 12

La porzione immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al **F.4 part.398 sub.22, cat C/2, cl.3, di mq 42, Via Roma SNC, (P.T).**

Al catasto detta consistenza immobiliare così come censita è **derivante per Variazione nel Classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.22 cat C/2, cl.3, di mq 42; Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.22 cat C/2, cl.3, di mq 34; Derivante per Variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; Derivante per Demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare così come censita nel dettaglio è composta da **un locale ad uso magazzino/deposito di forma semicircolare, posto al piano terra.**

Dette porzione immobiliare, così come censite e descritte, risultano essere porzioni di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

Il fabbricato, ad oggi, non ultimato, è parzialmente sprovvisto di tutte le opere di finitura, degli impianti tecnici, e tecnologici, indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità.

Per quanto attiene alla conformità urbanistico – edilizia dell'intero edificio, il C.T.U. dichiara che è stata totalmente completata la parte strutturale dell'edificio e che l'impresa costruttrice ha parzialmente effettuato nel suo complesso le opere di tamponatura, tramezzatura ed impiantistiche e che i rilievi effettuati ai vari piani, hanno evidenziato che tutte le opere eseguite sono corrispondenti al progetto allegato al Permesso di Costruire in Variante n. 09/14 pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014, rilasciato dal Comune di Otricoli.

Il C.T.U. dichiara, altresì che, ad oggi, per l'intero fabbricato, il titolo abilitativo, risulta essere scaduto e che quindi necessiterà la richiesta di rilascio di un nuovo titolo abilitativo, limitatamente alla parte di costruzione che deve essere ancora ultimata.

Ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo, dell'intero edificio, dovrà essere, poi, individuata un'area, come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune, per la realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare realizzato.

In relazione agli accertamenti effettuati, il C.T.U. dichiara che non essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

E' emerso infine, dai rilievi effettuati dal tecnico incaricato, che le terrazze poste sul prospetto Ovest, lato Via Roma, sono state realizzate a distanza non regolamentare dalla Strada Pubblica.

Per il necessario ripristino ai fini della Regolarità Urbanistica Edilizia delle medesime, il C.T.U. ha provveduto a redigere specifico Computo Metrico dei costi necessari per sanare le difformità riscontrate, computo che è stato sottoposto anche al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

I costi totali da sostenere (ad eccezione di quelli relativi alla prevenzione incendi), per tutte le

opere di cui sopra (cabina elettrica e ripristino terrazze) sono stati stimati in €. **34.252,40**.

il C.T.U. fa presente, infine, che tutti gli immobili facenti parte del fabbricato, al momento, non necessitano degli attestati di prestazione energetica in quanto, in parte, sono censiti come "in corso di costruzione" in quanto carenti di alcuni degli elementi necessari (involucro/infissi ed impianti) per la determinazione della classe energetica ed in parte, pertinenze e annessi, sono censiti come C/2 Magazzini e C/6 Garage che, per loro natura, non necessitano di detta attestazione.

Risultano trascritti sull'immobile formalità non cancellabili al momento del trasferimento del bene, tra le un atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a favore del Comune di Otricoli e in danno della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. in data 17/06/2015 n.3901 e due Convenzioni edilizie trascritte a favore del Comune di Otricoli e in danno della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. in data 10/02/2011 n.1053 e in data 16/01/2015 n.279.

Gli immobili attualmente risultano liberi e non sono state reperite informazioni in relazione all'esistenza di un condominio che si ritiene non sia, al momento, stato costituito.

Per l'esame completo delle stesse, per l'indicazione delle pratiche edilizie e per la completezza dei passaggi catastali delle particelle interessate ci si riporta alla relazione peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi, alla quale si rinvia.

Si fa, inoltre presente, che, costruttore ha stipulato i seguenti atti :

Convenzione per la realizzazione di un edificio a destinazione mista in zona ex A.S.L. stipulata con il Comune di Otricoli,

Integrazione Convenzione stipulata in data 27-01-20211 avente ad oggetto Convenzione per la realizzazione di un edificio a destinazione mista in zona ex A.S.L. stipulata con il Comune di Otricoli,

Atto di individuazione catastale , atto d'obbligo, e cessione gratuita di aree al Comune.

In relazione ai suddetti atti si sottolinea in maniera specifica gli art. n. 3 e 7 della Convenzione e l'art.2 (atto d'obbligo) del terzo atto, in quanto comportanti, rispettivamente, degli oneri per i futuri acquirenti e dei vincoli sulle particelle n. 2-3-16, si rinvia, comunque agli stessi.

Il prezzo base d'asta del lotto è stato calcolato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

PREZZO BASE: € 2.383.500,00

OFFERTA MINIMA: € 1.787.625,00 al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€5.000,00

VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €2.383.347,52

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione di un fabbricato, sito in Otricoli, Via T. Sillani SNC, in corso di costruzione, attualmente destinata a **locale commerciale, di una superficie lorda di circa mq78**, parte integrante di un più ampio locale a prevalente destinazione d'uso autorimessa posto al piano secondo seminterrato.

La porzione immobiliare è identificata al **catasto fabbricati del Comune di Otricoli (TR) al F.4 part.398 sub.10, in corso di costruzione, F/3, Via T. Sillani SNC, (P.S2), Otricoli.**

Al catasto detta consistenza immobiliare, così come censita, è **derivante per variazione d'ufficio del 03/01/2018 dal F.4 part.398 sub.10 cat C/1, cl.3, di mq 78; derivante per variazione nel classamento del 20/01/2016 dal F.4 part.398 sub.10, cat C/1, cl.3, di mq 78; derivante per variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.4 part.398 sub.10 cat C/1, cl.3, di mq 65; derivante per variazione del 27/04/2015 dal F.4 part.398, area urbana di mq 280; derivante per demolizione Totale del 09/11/2011 dal F.4 part.179 sub.1-2-3.**

Detta porzione immobiliare, così come censita, risulta essere porzione di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.

L'immobile, attualmente non ultimato nella sua realizzazione, è censito con la categoria catastale F/3, "in corso di costruzione", e risulta correttamente individuato nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale depositati presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

In relazione agli accertamenti effettuati, il C.T.U. dichiara che non essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato, ad oggi, non ultimato, che risulta essere parzialmente sprovvisto di tutte le opere di finitura, degli impianti tecnici, e tecnologici, indispensabili per il rilascio del suddetto certificato.

Per quanto attiene alla conformità urbanistico – edilizia dell'intero edificio, il C.T.U. dichiara che è stata totalmente completata la parte strutturale dell'edificio e che l'impresa costruttrice ha parzialmente effettuato nel suo complesso le opere di tamponatura, tramezzatura ed impiantistiche e che i rilievi effettuati ai vari piani, hanno evidenziato che tutte le opere eseguite sono corrispondenti al progetto allegato al Permesso di Costruire in Variante n. 09/14 pratica edilizia n. 3/2014 prot. 7411 del 27/12/2014, rilasciato dal Comune di Otricoli.

Il C.T.U. dichiara, altresì che, ad oggi, per l'intero fabbricato, il titolo abilitativo, risulta essere scaduto e che quindi necessiterà la richiesta di rilascio di un nuovo titolo abilitativo, limitatamente alla parte di costruzione che deve essere ancora ultimata.

Ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo, dell'intero edificio, dovrà essere, poi, individuata un'area, come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune, per la realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'intero compendio immobiliare realizzato.

E' emerso infine, dai rilievi effettuati dal tecnico incaricato, che le terrazze poste sul prospetto Ovest, lato Via Roma, sono state realizzate a distanza non regolamentare dalla Strada Pubblica.

Per il necessario ripristino ai fini della Regolarità Urbanistica Edilizia delle medesime, il C.T.U. ha provveduto a redigere specifico Computo Metrico dei costi necessari per sanare le difformità riscontrate, computo che è stato sottoposto anche al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

Il C.T.U. fa presente, infine, che tutti gli immobili facenti parte del fabbricato, al momento, non necessitano degli attestati di prestazione energetica in quanto, in parte, sono censiti come "in corso di costruzione" in quanto carenti di alcuni degli elementi necessari (involucro/infissi ed impianti) per la determinazione della classe energetica ed in parte, pertinenze e annessi, sono censiti come C/2 Magazzini e C/6 Garage che, per loro natura, non necessitano di detta attestazione.

Risultano trascritti sull'immobile formalità non cancellabili al momento del trasferimento del bene, tra le altre un atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a favore del Comune di Otricoli e in danno della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 17/06/2015 n.3901 e due Convenzioni edilizie trascritte a favore del Comune di Otricoli e in danno della società xxxx xxxxxxxxxxxxxx s.r.l. in data 10/02/2011 n.1053 e in data 16/01/2015 n.279.

L'immobile, attualmente, risulta essere occupato dall'Amministrazione Comunale di Otricoli, per fini assistenziali, nell'ambito dell'emergenza Covid 19, come deposito di derrate alimentari riservate alle famiglie in difficoltà.

Non sono state reperite informazioni in relazione all'esistenza di un condominio che si ritiene non sia, al momento, stato costituito.

Il suddetto Comune si è impegnato a liberare l'immobile, a seguito di semplice richiesta di rilascio formulata dal Custode, nell'interesse della procedura.

Per l'esame completo delle stesse, per l'indicazione delle pratiche edilizie e per la completezza dei passaggi catastali delle particelle interessate ci si riporta alla relazione peritale del C.T.U. Geom. Marco Ubaldi, alla quale si rinvia.

Si fa, inoltre presente, che, il costruttore ha stipulato i seguenti atti :

- Convenzione per la realizzazione di un edificio a destinazione mista in zona ex A.S.L. stipulata con il Comune di Otricoli,
- Integrazione Convenzione stipulata in data 27-01-20211 avente ad oggetto Convenzione per la realizzazione di un edificio a destinazione mista in zona ex A.S.L. stipulata con il Comune di Otricoli,

Atto di individuazione catastale , atto d'obbligo, e cessione gratuita di aree al Comune.

In relazione ai suddetti atti si sottolinea in maniera specifica gli art. n. 3 e 7 della Convenzione e l'art.2 (atto d'obbligo) del terzo atto, in quanto comportanti, rispettivamente, degli oneri per i futuri acquirenti e dei vincoli sulle particelle n. 2-3-16, si rinvia, comunque agli stessi.

Il prezzo base d'asta del lotto è stato calcolato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

PREZZO BASE: € 17.000,00

OFFERTA MINIMA: €12.750,00 pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €1.000,00

VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: €16.972,80

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

SI FA PRESENTE CHE I PROPRIETARI DI TUTTI GLI IMMOBILI MESSI IN VENDITA SONO SOGGETTI DETENTORI DI PARTITA IVA E CHE, DI CONSEGUENZA, A SECONDA DELLA NATURA DELL'AGGIUDICATARIO, SI POTREBBE VERIFICARE L'EVENTUALITÀ DI DOVER CORRISPONDERE IL PAGAMENTO DELL'IVA.

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

*** **

FATTA AVVERTENZA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3) L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;
- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì

presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo

http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;

- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine

superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

detto importo dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.35/2020 - Delega al seguente IBAN: IT15P0707514400000000748687

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata

dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M.32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice

fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, CAUZIONE").

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00** del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta

8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta - di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

9) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica.

Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla

base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe(vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine. Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di

più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

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

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

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

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

2) **Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;

3) **Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
 - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
 - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;
- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;
- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito

mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

5) In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

Il Giudice dell'Esecuzione RENDE NOTO

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;

- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

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

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.asteanunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
www.Legalmente.net

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita delegata, alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo



avviso, e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.

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

Terni,



Il Professionista Delegato
Avv. Emanuela Martinelli





COORDINATE BANCARIE INTERNAZIONALI

Anagrafica:	TRIBUNALE DI TERNI
Indirizzo:	CORSO DEL POPOLO N 40
Località:	05100/TERNI /TR

IBAN - International Bank Account Number

Codice Paese	CheckDigit	Cin	Abi	Cab	Conto
IT	15	P	07075	14400	000000748687

IBAN: IT15P0707514400000000748687

BIC: ICRAITRTV0

BANCA: BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP.

FILIALE: SEDE

R.G.E. NR. 35/2020 - DELEGA - TRIBUNALE DI TERNI

