

**AVV. MARIA GRAZIA BORDONI**  
**CORSO DEL POPOLO N. 79 – 05100 TERNI (TR)**  
**Cell. 392-4202985– TEL. e Fax 0744/402059**

**TRIBUNALE DI TERNI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2022 Reg. Es. Imm.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO ANGELINI**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. MARIA GRAZIA BORDONI**

La sottoscritta Avv. Maria Grazia Bordoni, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 24/2022 R.G.E., nominata dal GE dott. Francesco Angelini con ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 30/11/2022 e successivamente in data 23/05/2024

**AVVISA**

che dinanzi al Custode Delegato Avv. Maria Grazia Bordoni, presso il suo studio sito in Terni, Corso del Popolo n. 79, piano 1°, il giorno **15 OTTOBRE 2024 alle ore 11,00** si terrà **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015 con gara in caso di più offerenti**, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO – ZONA PAIP**

**A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di OPIFICIO/CAPANNONE** artigianale sito nel Comune di Amelia (TR), Strada di Cecanibbio n. 88/B, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 85, p.lla 697 sub. 3 cat. D/7, rendita € 10.194,00, piano S1-T-1. L'immobile è del tipo prefabbricato con struttura mista in ferro e pannelli prefabbricati e con copertura in pannelli sandwich coibentati in lamiera, si sviluppa su 2 piani fuori terra ed è costituito da officina meccanica, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici al piano terra ed uffici e servizi al piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna. Al piano seminterrato vi è un ampio magazzino avente struttura in cemento armato collegato con l'officina sia internamente, attraverso un montacarichi mai realizzato (è presente solo il relativo vano), che esternamente tramite una scala.

Una porzione dell'unità immobiliare posta a piano terra risulta essere occupata in forza di contratto di locazione commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 01/02/2019, con scadenza 31.1.2025, canone di locazione € 300 oltre iva 22% (totale € 366,00), attualmente fatto oggetto di esecuzione di terzi da parte di Agenzia delle Entrate per circa € 300.000,00.

Risulta libera la porzione di opificio industriale/artigianale posta ai piani seminterrato (Magazzino) e primo (Ufficio).

**B) Piena proprietà per la quota di 1/1 APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE** (alloggio del custode) sito nel Comune di Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 85, p.lla 697 sub 4, cat. A/2, Classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie 264 mq, rendita € 570,68, piano S1-T-1. L'appartamento ha la struttura in cemento armato e tamponature in muratura ed è così composto: al piano terra è presente l'ingresso principale ed ampio vano cucina/soggiorno. Al piano primo, collegato tramite scala interna, è presente la zona notte costituita da corridoio/disimpegno, ampio vano bagno, n. 3 camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio/guardaroba e bagno esclusivo, uno studio ed un grande terrazzo in comune con gli uffici dell'opificio posti allo stesso livello, censito al Foglio 85, p.lla 697 sub 5 come bene comune non censibile. Al piano seminterrato dell'appartamento, cui si accede tramite scala interna, è presente una grande autorimessa, una cantina/magazzino ed un bagno.

**C) Piena proprietà per la quota di 1/1 di IMPIANTO FOTOVOLTAICO** sito nel Comune di Amelia (TR), Strada di Cecanibbio 88/B, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 85, P.lla 697 sub 6, cat. D/1, rendita € 940,00, piano 2. L'impianto è stato realizzato nell'anno 2009 ed è entrato in esercizio il 05.08.2010; è presente sulla copertura dell'opificio, ed ha la potenza nominale complessiva di 49,35 KW, è collegato alla rete elettrica di Enel Distribuzione; livello di tensione 400V; sistema elettrico alimentante: Trifase; potenza di immissione in rete complessiva pari a 49,35 KW; impianto parzialmente integrato tipo B2/tipologia specifica 2.

Con il trasferimento del bene non si determina però il subentro automatico nel contratto con la GSE, attività demandate all'aggiudicatario successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

**D) Piena proprietà per la quota di 1/1 di AREA/CORTE di pertinenza esterna** sita nel Comune di Amelia (TR), Strada di Cecanibbio 88/B, identificata al Catasto Terreni come Ente Urbano mentre al catasto fabbricati unitamente al terrazzo piano 1° al Foglio 85, p.lla 697 sub 5, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni, di forma regolare rettangolare, internamente delimitata e recintata, dotata di accesso carrabile dalla strada di lottizzazione tramite cancello automatico in ferro. L'area in parte è sterrata, in parte pavimentata con breccia (di fronte agli ingressi dell'Opificio), in parte sistemata ad aiuole e giardino con presenza di piante di olivo ed in parte pavimentata nelle zone adiacenti l'ingresso dell'abitazione. Sulla detta area è presente un pozzo per uso domestico autorizzato dal Comune di Amelia nell'anno 2007, oltre al terrazzo posto al piano 1° comune all'abitazione ed agli uffici. L'area/corte in questione ha una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a 4.000 mq.

**Non risulta la conformità catastale del LOTTO UNICO**, con costi stimati dal Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 1.500,00 compresi oneri di legge, già decurtati dal prezzo di stima.

**Non risulta la conformità urbanistico-edilizia del LOTTO UNICO.** A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima, dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia (TR), presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, è stato rilevato che gli immobili NON sono conformi. Sarà necessario redigere e presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Amelia (TR) per l'intero complesso immobiliare al fine di regolarizzare le difformità rilevate. Si prevede invece la demolizione e rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte.

Gli oneri per la Pratica di Sanatoria Edilizia degli immobili sono stati stimati dal Perito, sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri, diritti e sanzioni da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 15.000,00 compresi oneri di legge. Gli oneri per la demolizione/rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte e per lo smaltimento dei materiali di risulta, vengono stimati, sulla scorta delle opere e interventi da eseguire, in via presuntiva pari a circa Euro 5.000,00, compresi oneri di legge, già decurtati dal prezzo di stima.

Va inoltre segnalato che il **certificato di agibilità** risalente all'anno 2008 **non è stato aggiornato** a seguito delle concessioni edilizie e varianti rilasciate successivamente, in particolare si fa riferimento all'ultimo titolo edilizio costituito dalla pratica S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività N. 123 Prot. n. 1547 del 06/02/2012 (Variante al P.d.c. N. 7514 del 01/02/2008), dopo la quale non è stata presentata né richiesta una nuova agibilità degli immobili. Pertanto, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria delle opere riscontrate difformi sarà necessario presentare una nuova pratica di richiesta dell'Agibilità. Il costo complessivo è stato stimato dal Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 1.500,00, compresi oneri di legge, già decurtato dal prezzo di stima.

**Si rende noto che il lotto in oggetto è sito nella ZONA PAIP della città di Amelia denominata D1/A – aree artigianali e commerciali. Al suo interno possono insediarsi solo attività artigianali, attività di commercio all'ingrosso o commercio connesso all'attività artigianale con ammissibilità nello stesso fabbricato o in fabbricati distinti della coesistenza di un'abitazione e di locali per pronto soccorso, uffici tecnici e amministrativi, nelle dimensioni indispensabili a una corretta gestione aziendale.**

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate e dei rispettivi oneri da sostenere, nonché per la modalità di determinazione del prezzo.

L'immobile è stato già liberato, previo provvedimento del G.E., per la parte occupata dal debitore esecutato. Non vi sono spese condominiali da sostenere.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**LOTTO UNICO € 164.531,25**

**-Offerta minima a pena di inefficacia € 123.398,43 (75% prezzo base)**

**-Rilancio Minimo per il caso di gara tra più offerenti € 2.500,00**

\*\*\*\*

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra Paolo Casali che deve essere consultata dall'offerente, unitamente alla ordinanza di vendita, 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.

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

**-DATA, LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE ANALOGICHE E DI QUELLE CRIPTATE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA: 15 OTTOBRE 2024 ore 11,00 presso lo studio del Custode Avv. Maria Grazia Bordoni sito in Terni, Corso del Popolo n. 79, piano 1°; le offerte saranno aperte ed esaminate congiuntamente.**

Le offerte di acquisto **ANALOGICHE** dovranno essere presentate **entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (quindi il 14.10.2024)**, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Le offerte di acquisto **ANALOGICHE** dovranno essere presentate in **busta chiusa** con le sole indicazioni del nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), del Giudice titolare della procedura, del Professionista delegato alla vendita Avv. Maria Grazia Bordoni e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e da ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, 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 minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. 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 verificabile al seguente indirizzo

<http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.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.

- b) Una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- c) I dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a **“R.G.E. N. 24/2022 -DELEGA”** che dovrà essere inserito nella busta medesima, che sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e tutti gli impianti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano;
- g) La volontà di avvalersi o meno dei requisiti della prima casa;
- h) L'offerta potrà 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 ex artt. 579 e 583 c.p.c.;
- i) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso; se non è indicato il prezzo offerto; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza, se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile.

\*\*\*\*\*

Le offerte di acquisto **TELEMATICHE** dovranno 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 (quindi il 14.10.2024)**, mediante 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.

Si invita ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte)

affinché la stessa risulti effettivamente accreditata, all'apertura delle buste, sul conto corrente acceso presso la Banca Centro Toscana Umbria (BCC) intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. N. 24/2022 - DELEGA - IBAN: IT52H0707514403000000734976.**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seg. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e dovranno contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente (con espressa indicazione del codice fiscale o partita Iva);
- b) L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) L'anno ed 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;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto ed il relativo termine di pagamento;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- j) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto i);
- l) L'indirizzo della cartella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni del sistema;
- m) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/15.

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica ad eccezione dell'assegno relativo al versamento della cauzione, da effettuarsi tramite bonifico, e delle marche da bollo, il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta.

### **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico sia che venga presentata telematicamente:

- a) L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, così come previsto dall'art. 571 co. 3 c.p.c.;
- b) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
  - se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso;
  - se non è indicato il prezzo offerto;
  - se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
  - se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica la Società **EDICOM SERVIZI S.R.L.** che vi provvederà attraverso il suo portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

**Le buste delle offerte analogiche e telematiche verranno aperte il 15.10.2024 alle ore 11,00.**

Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nella propria offerta e, comunque, non oltre il termine di **giorni 120** dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: **"R.G.E. N. 24/2022 - DELEGA"** oppure **tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie di cui sopra**; con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

**PRECISA CHE:**

- la vendita della unità immobiliare LOTTO UNICO avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal geometra Paolo Casali, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura delle procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;
- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Grazia Bordoni, presso il Tribunale di Terni;
- il valore dell'immobile LOTTO UNICO determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari € 776.758,30, al netto delle decurtazioni, ed il prezzo minimo dell'offerta, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ossia ad € 123.398,43

- I beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Paolo Casali, che 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). E' prevista tramite la società PIEMME la pubblicazione sul portale [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target.

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

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center del gestore della pubblicità Edicom S.r.l. **800630663**.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode Avv. Maria Grazia Bordoni (Cell. 392/4202985- telefono fisso 0744/402059) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981).

**SI AVVERTE CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILIARI.**

Terni li 29/05/2024

Il Custode Delegato  
Avv. Maria Grazia Bordoni

