

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI
EMILIANO STRINATI E FRANCESCA CLERICO'
Via Armellini n. 1/B - 05100 Terni
tel. 0744/432001 fax 0744/401033
clericostrinati.studio@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare N.242/2016 R.g.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: Avv. Francesca Clericò

Il Professionista delegato avv. Francesca Clericò, nella procedura esecutiva n. 242/16 proposta da Casse dell'Umbria Spa, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, dott.ssa Natalia Giubilei, in data 10.10.2017 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli art. 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23 GENNAIO 2019 ore 10:30 presso il Tribunale di Terni piano secondo, sala dell'Ordine degli Avvocati di Terni, Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo n. 40** previa apertura delle buste delle offerte pervenute, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, per i quali si rimanda alla perizia in atti e alle Convenzioni Edilizie concluse con il Comune di Terni in data 07/12/2007 e in data 03/10/2008

LOTTO 1

A. Proprietà superficiaria su appartamento in Terni Viale Cesare Battisti n. 151, posto al piano 1° di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, wc, ripostiglio disimpegno, due camere e balcone, della superficie complessiva di mq. 93 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 50, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 89, rendita catastale euro 592,63

B. Proprietà superficiaria su locale ad uso autorimessa in Terni Viale Cesare Battisti, posto al piano -2 di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, della superficie complessiva

di mq. 17 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 9, categoria C/6, classe 8, consistenza 17, superficie 22, rendita catastale euro 59,70

In condominio.

Conformità edilizia e catastale per entrambi gli immobili.

Immobili occupati da locatario.

In base alla Convenzione Edilizia del 3.10.08 con il Comune di Terni, di durata ventennale, l'acquirente è tenuto, tra l'altro, al rispetto della locazione per la durata di anni 12; terminato il periodo della locazione, gli alloggi potranno essere ceduti a terzi, con il diritto di prelazione a favore dei locatari.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile A: € 360,00

Spese condominiale scadute e insolute alla data della perizia (30/6/17): € 1.250,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 59.625,00

Valore dell'immobile: € 105.258,91

Prezzo minimo: € 44.718,75

Aumenti previsti in caso di gara: € 1.500,00

LOTTO 2

A. Proprietà superficciaria su appartamento in Terni Viale Cesare Battisti n. 151, posto al piano 1° di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, composto da ingresso, soggiorno cucina, 2 wc, 2 ripostigli, disimpegno, due camere, balcone e 2 terrazzi, della superficie complessiva di mq. 137 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 51, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie 129, rendita catastale euro 856,03;

B. Proprietà superficciaria su locale ad uso magazzino in Terni Viale Cesare Battisti, posto al piano -1 di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, della superficie complessiva di mq. 8,40 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 42, categoria C/2, classe 8, consistenza 8, superficie 10, rendita catastale euro 28,10.

In condominio.

Conformità edilizia per entrambi gli immobili; conformità catastale per magazzino; non conformità catastale per appartamento (irregolarità: realizzazione ripostiglio, regolarizzabile con variazione catastale, spese tecniche ed oneri stimati € 1.000,00) – Si rimanda alla perizia.

Immobile libero.

In base alla Convenzione Edilizia del 3.10.08 con il Comune di Terni, di durata ventennale, l'acquirente è tenuto, tra l'altro, al rispetto della locazione per la durata di anni 12; terminato il periodo della locazione, gli alloggi potranno essere ceduti a terzi, con il diritto di prelazione a favore dei locatari.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile A: € 430,00

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia (30/6/17): € 850,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 88.312,50

Valore dell'immobile: € 156.100,91

Prezzo minimo: € 66.234,38

Aumenti previsti in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 5

A. Proprietà superficiaria su appartamento in Terni Viale Cesare Battisti n. 151, posto al piano 2° di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 wc, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e balcone, della superficie complessiva di mq. 90 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 54, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 90, rendita catastale euro 724,33.

B. Proprietà superficiaria su locale ad uso autorimessa in Terni Viale Cesare Battisti, posto al piano -2 di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, della superficie complessiva di mq. 17 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 8, categoria C/6, classe 8, consistenza 16, superficie 19, rendita catastale euro 56,19.

C. Proprietà superficiaria su locale ad uso magazzino in Terni Viale Cesare Battisti, posto al piano -2 di edificio di complessivi piani 12 di cui 10 fuori terra e due interrati, della superficie complessiva di mq. 8 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 84, particella 1592 sub 19, categoria C/2, classe 8, consistenza 8, superficie 9, rendita catastale euro 28,10.

In condominio.

Conformità edilizia e catastale.

Immobili occupati da locatario.

In base alla Convenzione Edilizia del 3.10.08 con il Comune di Terni, di durata ventennale, l'acquirente è tenuto, tra l'altro, al rispetto della locazione per la durata di anni 12; terminato il periodo della locazione, gli alloggi potranno essere ceduti a terzi, con il diritto di prelazione a favore dei locatari.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 570,00

Spese condominiale scadute e insolute alla data della perizia (30/6/17): € 990,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 64.687,50

Valore dell'immobile: € 114.963,69

Prezzo minimo: € 48.515,63

Aumenti previsti in caso di gara: € 2.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità e termine per la presentazione delle offerte

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11,00 del 22 GENNAIO 2019, giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione 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 facsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

2. L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da euro 16,00 e ulteriori due marche da bollo da euro 2,00 ciascuna per un totale di euro 20,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo);
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale; non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 cpc;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale.

3. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio

l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

4.All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a “Tribunale di Terni – Proc. n. 242/2016” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine indicato; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate.

5.Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6.L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, 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 cpc (richiamato dall'art. 574 co.3 cpc).

7.Salvo quanto disposto nel successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a “Tribunale di Terni – Proc. n. 242/2016”, oppure tramite bonifico bancario.

8.Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs., la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di

cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate.

9. Nel caso di cui al precedente punto 8 si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario.

10. In caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina quelle stese conseguenze). Si avvisa che ai sensi dell'art. 587 cpc, in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza.

11. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 fino a € 60.000,00; a € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 fino a € 100.000,00; i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di 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

l'offerta per primo; al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni.

12.Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 590 bis cpc è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine puntuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiari, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

13.L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata.

14.In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni.

15.Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

16.Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 242/2016"; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 cpc, una

specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

-Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze e dipendenze, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal geom. Massimiliano Porraccini (studio in Terni Via Giovannini n. 3 – Tel. 0744.460062 – mporrazzini@libero.it), consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per evizione, 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 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.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

-Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a carico della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode).

Si menzionano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

-Convenzione per atto pubblico amministrativo del Vice Segretario Generale del Comune di Terni del 3/10/2008 a favore di Comune di Terni, trascritta al n. 3516 reg. gen e n. 2457 reg. part. del 23/3/2009;

-Convenzione per atto pubblico amministrativo del Segretario Generale del Comune di Terni del 7/12/2007 a favore di Comune di Terni, trascritta al n.177 reg. gen e al n. 152 reg. part. Del 07/01/2008;

-Regolamento di Condominio reg. gen. n. 4795 reg. part. 3184 del 19/4/2011.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 l. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dle decerto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. attuaz. cpc, nonchè ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di

cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si precisa che dalla citata perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

.Permesso a costruire - nuova costruzione - rilasciato in data 14/12/2007 al n. 220350 di prot.

.Denuncia Inizia Attività – variante – presentato in data 19/01/2010 al n. 10052 di prot.

.Abitabilità/agibilità in data 20/7/2016 al n. 105071 di prot.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico edilizia e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 7 ottobre 2016, anch'essa consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Tutte le attività che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio (ad eccezione della ricezione delle offerte di acquisto che vanno presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e della vendita ed esame delle offerte, che si terrà presso il Tribunale di Terni - locali dell'Ordine degli avvocati).

Maggiori informazioni sono altresì reperibili presso il custode delegato avvocato Francesca Clericò (0744/432001) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (0744/3981 centralino), nonchè tramite il numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

Terni, li 16 ottobre 2018

Il custode delegato

Avv. Francesca Clericò



