TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 145/2013 R.G.E.

* * *

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Maria Mariani

* * *

Il sottoscritto **Avv. MARIA MARIANI**, con studio in Terni, Via del Tribunale, n. 30 (Tel./fax: 0744.426556 - email: marianilex@libero.it), in qualità di Custode giudiziario e di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare **n. 145/2013 R.G.E.**, promossa dal Signor

MICHELI TERZO,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emessa in data 30.06.2015 di nomina del sottoscritto a custode giudiziario di tutti i beni pignorati;
- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emessa in data 20.01.2017, ai sensi degli artt. 569 e 570 c.p.c., con la quale è stata disposta la vendita del compendio pignorato e delegate le operazioni di vendita al sottoscritto custode giudiziario;
- considerato che la vendita delegata, fissata per il giorno 17.11.2017, ad un prezzo base di € 93.750,00 è andata deserta per mancanza di offerenti;
- ritenuto necessario fissare una nuova vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591 bis n. 2 e 569 c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili in calce descritti.

Prezzo base di vendita indicato in ordinanza: **Euro 70.312,50**

Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base) a cui è possibile offrire: **Euro 52.734,37**

(le offerte, a pena di inefficacia, non potranno essere inferiori al prezzo minimo)

Offerta minima in aumento (in caso di gara tra gli offerenti): **Euro 2.000,00**

Valore di stima dell'immobile indicato in perizia ex art. 568 c.p.c: **Euro 121.788,20**

Termine e luogo di presentazione delle offerte: le offerte vanno presentate in busta chiusa entro le **ore 11** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni**, nella nota sede sita in Terni, Corso del Popolo, n. 40

Data di apertura delle buste: **24 maggio 2018 ore 16:00**

Data di deliberazione sulle offerte: **24 maggio 2018 ore 16:15**

Luogo per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c.:

Studio del professionista Delegato, Avv. Maria Mariani, sito in Terni, Via del Tribunale, n. 30

Modalità di presentazione delle offerte ed altre disposizioni che disciplinano la vendita senza incanto

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni,** nella nota sede sita in Terni, Corso del Popolo, n. 40 entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "*Tribunale di Terni - Proc. n. 145/2013*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

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

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata 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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3 c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "*Tribunale di Terni – Proc. n. 145/2013*" oppure tramite bonifico bancario;

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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 è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della

differenza;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'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 Delegato 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'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 secondo quanto sopra indicato(le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000); 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato 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 gli assegni ai partecipanti non aggiudicatari;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

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 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 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. 145/2013*"; 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 custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza

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

PRECISA CHE

- Le unità immobiliari sotto descritte sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geom. Marco Giuliani, 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; 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 dall'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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.
- Dalla perizia in atti emergono le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- **Domanda giudiziale** trascritta a favore di MICHELI TERZO, nato ad Arrone (TR) il 19.08.1954, C.F. MCHTRZ54M19A439X, derivante da Accertamento di Diritti Reali innanzi al Tribunale Civile di Terni in data 18.03.2014, Repertorio n. 2878, trascritta a Terni, il 18.04.2014 al n. 2703 del Registro Particolare, riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Avigliano Umbro col Foglio n. 45, Particella n. 143 per la piena proprietà di 1/1.

- **Sentenza civile n. 799/2015**, emessa all'esito del procedimento n. 890/2014 R.G., pubblicata il 30.09.2015, Repertorio n. 1700/2015, registrata il 18.04.2016, che ha dichiarato "*l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità*", trascritta a Terni il 10.01.2017, Registro Generale n. 266, Registro Particolare n. 205.

Le trascrizioni della domanda giudiziale e della sentenza possono essere cancellate con provvedimento del Giudice Civile, ma non con il Decreto di Trasferimento Immobili del Giudice delle Esecuzioni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.
- Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.
- Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si informa che non è necessario il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, poiché il bene posto in vendita è un fabbricato più un terreno che costituisce area di pertinenza del fabbricato stesso, dalla superficie complessiva inferiore a 5.000,00 metri quadrati.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si informa che, come attestato nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Giuliani, che si richiama integralmente, sussiste la conformità edilizia ed urbanistica **dell'appartamento**,

che è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. Dalla perizia di stima risultano le seguenti Pratiche Edilizie: Permesso di costruire n. 456 rilasciato in data 28.06.2007, a nome di Mancini Giovanni, per lavori di "*ristrutturazione per ripristino con miglioramento sismico fabbricato civile abitazione eventi sismici 1997*"; Permesso di costruire n. 941 rilasciato in data 07.06.2011, relativo alla Variante al P.d.C. n. 456/2007; Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 05.09.2011 con Protocollo n. 4833.

In relazione a tale domenda il Comune non ha inviato comunicazioni entro i termini previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo n. 30 della Legge Regionale n. 1/2004 allora vigente e pertanto si è formato il "*silenzio assenso*".

Come attestato sempre nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Giuliani, non sussiste invece la conformità edilizia ed urbanistica, **del garage**, adiacente all'abitazione, sul lato est.

Non è stato, infatti, reperito presso il Comune di Avigliano Umbro nessun Provvedimento Autorizzativo per il suddetto garage, che non è stato denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed è, pertanto, da considerare abusivo. Con le attuali normative edilizie ed urbanistiche non è sanabile e va pertanto demolito.

I costi per la demolizione del garage, che si possono quantificare in circa € 8.000,00, sono già stati calcolati nella relazione di stima del Geom. Marco Giuliani, decurtandoli dal valore di stima dell'immobile.

Visto quanto sopra, allo stato NON si dichiara la conformità edilizia, né la conformità catastale, che sono entrambe subordinate alla demolizione del garage.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, occorrendo e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 co. 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

- I beni posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Marco Giulliani, 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, relazione consultabile sui siti Internet ***www.tribunale.terni.it*** e ***www.asteannunci.it***.

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

- Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Maria Mariani (tel. 0744/426556), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente 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.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione posto ai piani terra ed interrato, con corte esclusiva circostante, sito ad Avigliano Umbro, Corso Roma, n. 15, distinto, quanto all'appartamento, al Catasto fabbricati del Comune di Avigliano Umbro al ***Foglio 45, particella 143,*** *cat. A/3, classe 26 vani 5,5, rendita euro 369,27e, quanto alla corte esclusiva di pertinenza, al Catasto Terreni del medesimo Comune, al* ***Foglio 45, particella 143****, Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 365. Il fabbricato è così così composto: al piano terra soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere per una superficie utile di circa mq. 94,47; al piano interrato cantina per una superficie utile di circa mq. 16,79; al piano sottotetto soffitta per una superficie utile di circa mq. 98,00. La corte esclusiva circostante il fabbricato è distinta con la Particelle n.*

143 della superficie catastale di mq. 365 tra area scoperta ed il sedime del fabbricato. Nella corte, in ampliamento del fabbricato, è stato realizzato un garage abusivo, che non è sanabile e va demolito.

L'appartamento è occupato dal proprietario. Si fa presente che è già stato adottato apposito Ordine di liberazione dei beni posti in vendita in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo del prezzo.

Terni, 31 gennaio 2018

Il Professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Maria Mariani