



## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### ESECUCUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 200/2015

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

**Custode Giudiziario Delegato alla Vendita: Dott. Mauro Boldrini**

Il sottoscritto Dott. Boldrini Mauro, con studio in Terni Corso del Popolo 37, nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza di vendita e delega dell'III.mo G.E. del Tribunale di Terni del 09/10/2017,

#### AVVISA

- Che, innanzi a sé, presso il proprio studio, si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. per **il giorno 08/11/2018 alle ore 9,30**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,30;
- Che il compendio immobiliare, è analiticamente descritto nella perizia redatta dall'esperto nominato Arc. Enrico Candelori, allegata al fascicolo delle Esecuzioni e pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sul seguente beni immobile:

#### LOTTO 1)

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Otricoli (TR) Via Roma n.74, a ridosso del centro storico, identificato al N.C.E.U. di Otricoli (TR) al foglio 4 mappale 59 sub 31 cat. A/2 cl.6 vani 5, superficie catastale mq 98 circa R.C.

€ 387,74 sito in uno stabile ad uso residenziale e uffici, posto al piano terzo/attico di così composto:

soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e tre terrazzi.

Occupato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 16/11/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni, in data antecedente il pignoramento, con canone di locazione considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia indicate dall'esperto: € 1.400,66

Dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato risulta:

Conformità catastale: non conforme a seguito di difformità catastali (demolizione di tramezzo divisorio interno) regolarizzabili tramite variazione catastale.

Conformità edilizia: conforme.

Conformità urbanistica: conforme.

E' stato emessa ordinanza di liberazione immobile

**PREZZO BASE: € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00), per la Vendita Senza Incanto ;**

**PREZZO MINIMO: € 39.375,00 (trentanovemilatrecentosettantacinque/00) ossia almeno il 75% del prezzo base.**

- **PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA :**
- **€ 84.500,00 (al lordo degli adeguamenti e correzioni di stima)**
- **€ 69.775,00 (al netto degli adeguamenti e correzioni di stima)**

- **RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 1.500,00**  
( millecinquecento/00).

## **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio sito in Otricoli (TR) Via Roma n.74, a ridosso del centro storico, identificato al N.C.E.U. di Otricoli (TR) al foglio 4 mappale 59 sub 17 cat. A/2 cl.6 vani 6,5 superficie catastale mq 79 circa R.C. € 503,55 sito in uno stabile ad uso residenziale e uffici, posto al piano seminterrato così composto:

vestibolo, sala d'aspetto, tre ambulatori, due bagni e due ripostigli.

Accessibile sia dal vano scala interno provvisto di ascensore, sia dal parcheggio pubblico posto a livello.

Stato dell'immobile: libero. In precedenza alla liberazione occupato con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 13/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni, in data successiva al pignoramento, non opponibile a terzi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia indicate dall'esperto: € 490,08.

Dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato risulta:

Conformità catastale: non conforme a seguito di rilevate difformità catastali, in quanto la destinazione d'uso censita,

appartamento, è stata mutata in ufficio con opere interne (aggiunta di tramezzi interni, e diversa distribuzione dei locali) regolarizzabili mediante variazione catastale, e sanatoria edilizia.

Conformità edilizia: non conforme a seguito delle seguenti irregolarità riscontrate: la destinazione d'uso assentita, appartamento, è stata mutata con opere in ufficio regolarizzabili mediante concessione edilizia in sanatoria con oneri totali stimati di circa euro 6.130,00.

Conformità urbanistica: conforme.

**PREZZO BASE: € 35.250,00 (trentacinquemiladuecentocinquanta/00), per la Vendita Senza Incanto ;**

**PREZZO MINIMO: € 26.437,50 (ventiseimilaquattrocentotrentasette/50) ossia almeno il 75% del prezzo base.**

- **PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA :**
- **€ 63.000,00 (al lordo degli adeguamenti e correzioni di stima)**
- **€ 46.280,00 (al netto degli adeguamenti e correzioni di stima)**
- **RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 1.000,00 (mille/00).**

### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio sito in Otricoli (TR) Via Roma n.74, a ridosso del centro storico, identificato al N.C.E.U. di Otricoli (TR) al foglio 4 mappale 59 sub 14 cat. A/10 cl.2 vani 3 superficie catastale mq 51 circa R.C. € 333,11 sito

in uno stabile ad uso residenziale e uffici, posto al piano seminterrato così composto:

ingresso corridoio, sala d'aspetto, un ambulatorio, un bagno e un ripostiglio.

Accessibile dal vano scala interno provvisto di ascensore.

Stato dell'immobile: libero in precedenza occupato con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo di natura transitoria stipulato in data 01/02/2016 scaduto in data 31/07/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni, in data successiva al pignoramento, non opponibile a terzi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia indicate dall'esperto: € 389,30.

Dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato risulta:

Conformità catastale: conforme

Conformità edilizia: conforme.

Conformità urbanistica: conforme.

**PREZZO BASE: € 24.000,00 (ventiquattromila/00), per la Vendita Senza Incanto ;**

**PREZZO MINIMO: € 18.000,00 (diciottomila/00) ossia almeno il 75% del prezzo base.**

- **PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA :**
- **€ 38.500,00 (al lordo degli adeguamenti e correzioni di stima)**
- **€ 31.925,00 (al netto degli adeguamenti e correzioni di stima)**
- **RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 1.000,00 (mille/00).**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite dal Custode dell'immobile, dalla

Cancelleria del Tribunale di Terni – sui Siti internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., contattando il numero verde del 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.

**Tali immobili potranno essere visionati dietro appuntamento telefonico contattando il custode delegato al numero 0744432833;**

DISPONE

che le vendite vengano effettuate con le seguenti modalità:

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, entro le ore 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 del Professionista 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](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, 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 minorenni, 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, 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 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;
- 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. 200/2015** 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;
- 4 bis) 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 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 nella vendita a senza incanto 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c ( 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 come indicate al punto n. 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. 200/2015**" 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, il delegato provvederà a 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, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque 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 (**fondario**) **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 fondario;

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 fondario 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'avviso 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 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 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 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 maggiore 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'articolo 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; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 59 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale perentorio) che il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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;

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. 200/2015**"; 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 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

#### **SI RENDE NOTO**

- che la vendita avviene 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. 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;
- 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 e sequestri 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 o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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

- che sul portale delle vendite pubbliche sarà pubblicato un avviso di vendita distinto per ogni singolo lotto come normativamente previsto;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Terni, li 23/07/2018

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Dott. Mauro Boldrini



**MAURO BOLDRINI**  
Dottore Commercialista  
Corso del Popolo, 37 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 432833 - Fax 0744 432833  
e-mail: mauroboldrini@libero.it