Avv. Andrea Antoniucci
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682386 - Fax 0744/682380
andrea.antoniucci@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 95/2015 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Andrea Antoniucci

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Andrea Antoniucci con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682386 - fax 0744/682380 – Pec "andrea.antoniucci@ordineavvocatiterni.it" nella qualità di Custode Giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **Dott.ssa Ilaria Palmeri del 06.01.2018**,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed i debitori che il giorno **10/01/2019 alle ore 09,00** presso lo Studio dello scrivente Delegato sito in in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (2° piano) si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di **fabbricato ad uso civile abitazione con annessa cantina** al piano terra e seminterrato, sito in Narni (TR) Fraz. Stifone Via Ortana n. 148, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 106 Part. 75 Sub.7.

E' parte della proprietà una corte comune ad altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio antistante l'ingresso del piano terra.

L'unità immobiliare è così articolata:

- al piano terra si compone di: ingresso, cucina, camera, bagno e terrazza, accessibile mediante l'area scoperta comune di cui sopra dalla S.S. Ortana, in comune con l'immobile individuato con il subalterno catastale numero 5, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento;
- al piano seminterrato si compone di: ingresso dalla via pubblica (vicolo cieco senza uscita) posta sul lato nord del fabbricato, ampio soggiorno/pluriuso, bagno e ripostiglio sottoscala.

I due piani sono collegati mediante scala interna.

E' annessa alla suddetta unità immobiliare un vano ad uso cantina (catastalmente magazzino C/2) al piano seminterrato.

Si precisa che l'attuale consistenza della cantina, unico locale, comprende il locale identificato nella planimetria catastale con "cantina" pertinenza dell'appartamento di cui al Foglio 106 Part. 75 Sub.7 ed il locale identificato catastalmente come **"magazzino C/2"** al piano seminterrato (superficie lorda complessiva di mq 14,88), unità immobiliare autonoma, identificato al Foglio 106 Part. 75 Sub. 9; l'accesso al suddetto avviene dalla

scala esterna comune posta sul lato sud/ovest del fabbricato, la quale serve anche altre proprietà non oggetto di pignoramento.
L'appartamento al piano terra e seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 103,15, il terrazzo una superficie di mq 9,94, la cantina di pertinenza una superficie di mq 17,20.
E' ricompreso nel lotto anche un un manufatto ad uso **garage**, sito in Narni (TR) Frazione Stifone Via Ortana snc, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 106 Part. 136 Sub 2; ha una struttura in carpenteria metallica (originariamente edificato abusivamente e oggetto di condono edilizio L.724/94 non ancora rilasciato, come pertinenza di un fabbricato per civile abitazione).
Il manufatto si trova ad una quota di circa ml. 2,00 superiormente alla S.S. Ortana, su area di corte comune con altri manufatti di complessivi mq 970, e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 14,69.
Completano il lotto altri tre manufatti autonomi adibiti a **magazzino, ripostiglio e cisterna**, siti in Narni (TR) Frazione Stifone Via Ortana snc, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 106 Part. 136 Sub 3, aventi strutture portanti in muratura in blocchi di tufo e carpenteria metallica (originariamente edificati abusivamente e oggetto di condono edilizio secondo la L. 724/94 non ancora rilasciato, come pertinenza di un fabbricato per civile abitazione). I suddetti manufatti sviluppano una superficie lorda complessiva di mq 31,50 il magazzino, mq 5,43 i ripostigli e mq 3,12 la cisterna.
Dal punto di vista urbanistico, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi autorizzativi reperiti presso il Comune di Narni: 1) manufatto in ferro posto nella corte comune di ingresso del piano terra; 2) tettoia a protezione dell'ingresso del piano seminterrato sul vicolo cieco; per le suesposte difformità viene considerata la loro eliminazione in quanto ritenute non sanabili.
Nell'incertezza circa la sanabilità dei suddetti manufatti e riguardo agli eventuali costi per il rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche Ambientali (che potrebbero superare il valore degli stessi, considerando la loro pessima qualità), il CTU ritiene che il valore dei manufatti debba considerarsi pari a zero e che vada effettuata una valutazione del solo terreno.
Gli oneri totali a carico dell'aggiudicatario sono stimati in € 500,00 circa, e di tale esborso si è opportunamente tenuto conto al momento della determinazione del prezzo base d'asta.
Dal punto di vista catastale, relativamente ai beni pignorati di cui al Fg. 106 p.lla 75 sub 7 e sub 9, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Terni; è pertanto necessario procedere ad una variazione catastale con oneri totali a carico dell'aggiudicatario stimati in € 700,00 circa, di cui si è opportunamente tenuto conto al momento della determinazione del prezzo base d'asta.
Il CTU Geom. Marco Della Sala ha inoltre constatato che all'immobile pignorato è annessa un'area di corte esterna posta al piano inferiore (quota ingresso cantina/magazzino) alla quale si accede dalla scala esterna posta sul fronte sud-ovest, individuata catastalmente con il Foglio 106 Part. 322, sulla quale è installato un serbatoio di deposito Gpl fisso a servizio dell'abitazione, autorizzato dal Comune di Narni con Pratica Edilizia D.I.A. Prot. 4935 del 16/02/2006, appartenente ad altra proprietà, non oggetto di pignoramento ed a servizio dell'unità immobiliare pignorata.
Va infine fatto rilevare che sussiste una servitù di Elettrodotto a favore di ENEL SPA relativamente alla porzione di terreno censita al Comune di Narni (TR) al Foglio 106 Part. 136; detta servitù è inamovibile.
La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Marco Della Sala redatta il 06.04.17: € 76.201,85
- Prezzo base di vendita: € 57.151,39
- Prezzo minimo per offerta: € 42.863,54
- Rilancio minimo: € 1.500,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **in busta chiusa** 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, il nome del Professionista delegato 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 di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, 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, mentre 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 nel presente 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 valida per più lotti 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. 95/2015**" **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 rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura 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 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 di 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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, dovrà essere versato, 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. 95/2015**", 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 Professionista 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 anticipate per la 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 privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario. Ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal Professionista delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) è assegnato 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 entro il termine indicato nell'offerta, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario e degli oneri tributari quantificati dal Professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario), l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora, presso il luogo indicati nel presente avviso di vendita per l'esame delle offerte. Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore all'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 delegato dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora, invece, per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad **€ 1.500,00.**

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 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 delegato dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

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 all'assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il

prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base. A tal fine il Professionista delegato 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. 590-bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza e, in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile, o un avvocato parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. e 583 c.p.c.;

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. 95/2015"**. 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 Professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite dal Professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Si rende noto che la vendita "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di

legge:
- 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, dipendenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto **Geom. Marco Della Sala** nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella **procedura esecutiva n. 95/2015**, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità, né a quelle concernenti la garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
- 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);
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto **Geom. Marco Della Sala**, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, sui seguenti siti internet:
www.tribunale.terni.it
www.asteannunci.it
- tutte le attività che, a norma degli artt. 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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato).
Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel

presente avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato per la vendita Avv. Andrea Antoniucci, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

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

Terni, 01.10.2018

Il Custode Giudiziario delegato alle operazioni di vendita
Avv. Andrea Antoniucci