

Proc. n. 54/2016 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Custode Delegato, **Avv. PAOLA DI PAOLO** con studio in **TERNI – Strada di San Martino n. 104 (tel. 0744/59942 - fax 0744/421921 - email: dipaolostudio@gmail.com)** nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. **54/2016 R.G.E.** promossa dinanzi al Tribunale di Terni da Unicredit Spa:

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita in data 17 Novembre 2016 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare ed il successivo provvedimento integrativo del 13 Marzo 2017;

ritenuto necessario, da parte del Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Piena proprietà di abitazione in villini sita in Amelia (TR), Strada del Conservatorio n. 4, con annessa corte e terreni agricoli.

L'unità immobiliare è posta su tre livelli, il piano interrato è destinato a locale di sgombero, e comunica attraverso una scala interna sia con il piano terra che con il primo. Al piano terra, trovano posto, la cucina, il soggiorno, locali destinati a ripostigli ed un piccolo bagno oltre che una stanza destinata a

studio. Al piano primo sono presenti due camere da letto, con annessi bagni in camera.

Superficie complessiva di circa mq 259,00

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 97, particella 68, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5, superficie 278, rendita € 735,95

Identificato al catasto Terreni:

- foglio 97, particella 65, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 2,32;

- foglio 97, particella 231, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,92, reddito agrario: € 0,66;

- foglio 97, particella 232, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,12;

- foglio 97, particella 286, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 410, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 1,59;

- foglio 97, particella 380, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 5080, reddito dominicale: € 27,55, reddito agrario: € 19,68.

LOTTO 2

Piena proprietà di abitazione in villini sita in Amelia (TR), Strada del Conservatorio, con annessa corte e terreno agricolo.

L'immobile è costituito dall'ampliamento ad un vecchio edificio ristrutturato nel corso degli anni, è posto su unico livello, a piano terra, costituita da un piccolo portico di ingresso, e successivo salone, dal limitrofo disimpegno si accede alla camera da letto ed al bagno. Vicino al salone è posta la cucina abitabile che comunica con un ripostiglio e secondo bagno. Esternamente è presente un altro ripostiglio ed un piccolo locale da demolire in quanto non assentito e antieconomico da sanare.

Superficie complessiva di circa mq 89,00

Identificato al catasto Fabbricati:

- **foglio 97, particella 379, subalterno 1, piano T, categoria Bene Comune Non Censibile**
- **foglio 97, particella 379, subalterno 2, piano T, categoria In corso di definizione;**
- **foglio 97, particella 379, subalterno 3, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 4, superficie 69, rendita € 309,87.**

Identificato al catasto Terreni:

foglio 97, particella 382, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 9855, reddito dominicale: € 53,44, reddito agrario: € 38,17

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 1.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

I beni di cui ai Lotti 1 e 2 sono occupati in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01/06/2009 per l'importo di euro 12.000,00 annuali, avente scadenza l'01/06/2017 per il quale è stata comunicata disdetta.

La presente vendita giudiziaria considerata la natura e/o qualifica del soggetto esecutato, nonché, la natura e/o qualifica del soggetto che si renderà aggiudicatario del compendio pignorato potrebbe essere soggetta all'applicazione dell'I.V.A., della quale, allo stato, il prezzo base d'asta non tiene conto.

Data dell'esame delle offerte: 06 marzo 2019 ore 11,30 si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 16,30;

Luogo di esame delle offerte: locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso Palazzo di Giustizia di Terni sito a Terni, Corso del Popolo n. 40, piano secondo, stanza

n. 210.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

Euro 142.312,50 per il LOTTO 1

Euro 52.875,00 per il LOTTO 2

Rilancio minimo:

per il Lotto 1 € 2.500,00

per il Lotto 2 € 1.500,00

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito 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.

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo di:

per il Lotto 1 € 106.734,37

per il Lotto 2 € 39.656,15

prezzo minimo pari al 75% del prezzo base, a pena di inefficacia.

Si riporta, di seguito, la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza di delega.

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

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 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 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 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 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**) da indicarsi 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; 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. 54/2016" 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 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 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. 54/2016", 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 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 **(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 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 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 a 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:

- € 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 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'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. 590 bis c.p.c., è 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; 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.

Si rappresenta che il prezzo di perizia del compendio pignorato è pari ad € 252.416,00 per il Lotto 1 ed € 93.622,00 per il Lotto 2.

Si precisa che le unità immobiliari 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, nella consistenza indicata nella suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, 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 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R.

380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Si precisa che 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.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. attuaz. c.p.c., si informa che i terreni ricompresi nel compendio pignorato (contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 97 Particelle 68,65,231,232,286,380,382 e 379 alla luce del certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 hanno la seguente destinazione: 1) Destinazione Urbanistica Zona E1:agricola normale; 2) Prescrizioni: come da N.T.A. – L.R. n. 1/2015.

Relativamente alla conformità urbanistico catastale e per quanto concerne le ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni si richiama integralmente quanto indicato nella descrizione del bene sulla base della perizia di stima.

Si invitano gli interessati, comunque, a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e di quanto previsto dal D.M. 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.). Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Delegato, 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. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Claudio Caporali in data 05/9/2016 che andrà esaminata 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, consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Terni, li 03.12.2018

Il Professionista Delegato

Avv. PAOLA DI PAOLO