Procedura n. 266/2016 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita: avv. Federica Chiaranti

……

La sottoscritta avv. Federica Chiaranti, con studio in Terni, via Armellini, 10 (Tel. 0744/420218, Fax 0744/448217, pec: federica.chiaranti@ordineavvocatiterni.it), nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, vista l'ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Terni dott.ssa Natalia Giubilei in data 25.06.2017, nonché l'ulteriore provvedimento di delega emesso dall'attuale G.E. dott.ssa Ilaria Palmeri del giorno18.01.2019, visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 20.11.2019, alle ore 10,30

presso il Tribunale di Terni, corso del Popolo, 40, secondo piano, stanza n. 210, davanti al Professionista Delegato avv. Federica Chiaranti, si terrà la vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO:

A) Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare sito nel comune di Parrano (TR), composto dagli immobili di seguito descritti:

Autorimessa ubicata nel piano terra e censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, Particella, 269, sub. 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 51 mq, rendita euro 123,79. Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad autorimessa di 39,00 mq e da uno spazio adibito ad ufficio di 11,00 mq.

Superficie utile complessiva di mq 50,00.

Spettano altresì diritti comuni sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 269, sub. 5 (ente comune non censibile, spazio aperto, area di pertinenza).

B) Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare sito nel comune di Parrano (TR), composto dagli immobili di seguito descritti:

Locale uso artigianale, Officina Meccanica ubicato nel piano terra e censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, Particella 269, sub. 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 49,00 mq, rendita euro 118,94. Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad officina meccanica di 48,00 mq, con un'altezza di m 3,60 e da uno spazio adibito a servizio igienico di 4,00 mq.

Superficie utile complessiva di mq 52,00.

Spettano altresì diritti comuni sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 269, sub. 5 (ente comune non censibile, spazio aperto, area di pertinenza).

C) Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare sito nel comune di Parrano (TR), via Uliveto, 13, composto dagli immobili di seguito descritti:

Abitazione, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, particella 269, sub 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 83, rendita euro 352,48, ubicata al piano primo, lato sud, del fabbricato precedentemente descritto, costituita da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una dispensa, un disimpegno, un bagno, tre camere da letto, soffitta, con un'altezza media di 0,80 m.

Superficie Utile (Su) complessiva di mq 100,53. Superficie non Residenziale (Snr) complessiva di mq 69,45 così suddivisa: tre balconi rispettivamente di 4,80 mq, 6.85 mq e 7,80 mq ed una soffitta con h 1,50 m che misura 50 mq.

Spettano altresì diritti comuni sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 269, sub. 5 (ente comune non censibile, spazio aperto, area di pertinenza).

D) Diritti di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare sito nel comune di Parrano (TR), composto dagli immobili di seguito descritti:

Locale Autorimessa censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parrano (TR), al Foglio 15, Particella 269, sub 4. Il locale è caratterizzato da uno spazio adibito ad autorimessa di 127,00 mq al piano terra e da uno spazio adibito a magazzino di 37,00 mq, al piano interrato. Superficie Utile (Su) complessiva di mq 127,00 + mq 37,00.

Spettano altresì diritti comuni sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 269, sub. 5 (ente comune non censibile, spazio aperto, area di pertinenza).

La vendita è soggetta alla normativa fiscale e IVA vigente.

I beni sono occupati dai debitori.

Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione dei beni posti in vendita.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Prezzo base d'asta: € 44.175,00 (prezzo base d'asta di perizia € 211.000,00).

Prezzo minimo: € 33.131,25.

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 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 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;

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. 266/2016" 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.

Per il contenuto della offerta si rinvia in ogni caso a quanto espressamente indicato nella ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita del giorno 25.06.2017 del G.E. dott.ssa Natalia Giubilei, nonché nell'ulteriore provvedimento di delega del 18.01.2019 dell'attuale G.E. dott.ssa Ilaria Palmeri emessi nella suindicata procedura esecutiva immobiliare.

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. 266/2016", 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, lo stesso giorno nell'orario e luogo sopra indicato per l'esame delle offerte; 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. 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 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 restituirà 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;
13) l'offerente è tenuto a partecipare <u>personalmente</u> 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. 266/2016; 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 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

RENDE NOTO

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita avviene nella consistenza indicata nella relazione di stima dall'Arch. Simone Moretti Giani (con studio in 05010 Monterubiaglio (TR), via Soana, 4, Tel. +39 0763 628947 – Cell. +39 333 2556575 E-mail: s.morettigiani@email.it), alla quale integralmente si rimanda per ogni informazione utile, 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;
- 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 gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 15, particella 1-2-3-4-5, hanno destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Parrano, Piano Regolatore Generale – Zonizzazione UB2 (art 173 quater disp. attuaz. c.p.c.);

- 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio1985 n. 47 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della legge 28 febbraio1985 n. 47;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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 l'elaborato peritale redatto dall'Arch. Simone Moretti Giani (al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la descrizione dei beni posti in vendita, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per conoscere lo stato di conservazione e la reale situazione dei luoghi), unitamente all'ordinanza di vendita delegata del giorno 25.06.2017 e all'ulteriore provvedimento di delega del giorno 18.01.2019 (alle quali si rimanda l'offerente per ogni informazione utile concernente la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita), saranno disponibili per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sui siti internet: *www.tribunale.terni.it*; *www.asteannunci.it* .
- che 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, nonché presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, Tribunale di Terni, corso del Popolo, 40, secondo piano, stanza n. 210.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Federica Chiaranti, tel. 0744420218, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, tel. 0744398135; tramite Edicom S.r.l. sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l., nonché mediante sistema postal target.

Si potranno consultare anche i siti internet di seguito elencati:
www.legalmente.net - *www.entietribunali.it* - *www. aste.immobiliare.it* .
Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, lì 30 luglio 2019

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
alle operazioni di vendita
Avv. Federica Chiaranti