Studio Commerciale
Dott.ssa Serena Fausti
Via del Lanificio 15/B – 05100 Terni
serena.fausti@studio-dfg.it
Tel.0744/58781

TRIBUNALE DI TERNI

ES. IMM.RE R.G.55/2016

AVVISO DI FISSAZIONE DELLE VENDITE
II ESPERIMENTO DI ASTA

La sottoscritta Custode e Delegata alla vendita Dott.ssa Serena Fausti, con studio in Terni, Via del Lanificio n. 15/B - tel:0744/58781; email:serena.fausti@studio-dfg.it; pec: serena.fausti@pec.commercialisti.it,

- vista l'ordinanza che dispone la vendita emessa dal G.E. del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 23/07/2018, vista l'ordinanza del 04/10/2019 con la quale il Sig. Giudice ha assegnato delega alla sottoscritta Custode per le relative operazioni e procedure di vendita, di pubblicità e di aggiudicazione,
- visti gli atti della procedura, e gli artt. 569, 570 e ss. Cod. Proc. Civ.;

AVVISA CHE E' STATA DISPOSTA LA VENDITA

secondo le modalità di cui all'art. 22 Decreto Ministero di Giustizia 26/2/2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (c.d. vendita sincrona mista) del seguente immobile:

- piena proprietà di una porzione di capannone destinato a laboratorio per arti e mestieri sito in Terni Via Narni n. 270, distinto nel Catasto dei fabbricati al fg. 153 con la part. 1 sub. 19 (già part. 1 sub. 8), piano unico da cielo a terra, cat. C/3, cl IV^, consistenza mq. 408, superficie catastale mq. 481 rendita €. 1.074,64 con corte proprietà esclusiva di mq. 590, avente lo stesso identificativo catastale.

Sono ricompresi, pro quota, i diritti sull'area adibita ad accesso comune e sulla cabina elettrica, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al fg. 153 con la part. n. 1 sub. 1 (bene comune non censibile).

Nei diritti sull'immobile sono comprese, altresì, tutte le servitù, facoltà e riserve costituite con atti a rogito notaio F. Sbrolli dell'11/02/1999 rep. n. 110867 e 110869 reg. a Terni il 18/02/1999 e trascritti alla Conservatoria RR.II. di Terni il 12/02/1999 rispettivamente ai numeri1033 e 1031 di formalità, ovvero, a titolo esemplificativo:

1) servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla corte di proprietà esclusiva a favore degli immobili già censiti al Catasto dei Fabbricati di Terni al fg. 153, part. 1 sub. 3 e part. 1 sub 2 da esercitarsi su di una striscia di terreno large mt. 6, posta nella parte più lontana dal fabbricato.

2) servitù reciproca di distanza con l'immobile già censito al Catasto dei Fabbricati di Terni al fg. 153 con la part. 1 sub. 3.

3) vincolo di asservimento per la realizzazione di aree destinate a parcheggio a favore degli immobili descritti al punto n. 1).

4) servitù di passaggio ed elettrodo a favore dell'Enel.

5) servitù a favore del fondo pignorato per l'accesso alle particelle descritte al punto sopradescritto con n. 1) per l'utilizzazione e manutenzione del pozzo e della cabina elettrica.

6) Servitù pedonale e carrabile a favore degli immobili censiti al fg. 153 con la part. 1 sub. 9 e part. n. 1 sub. 10.

Si precisa che:

A) sussiste obbligazione di pagamento della somma di €. 9.883,59 per i costi della sanatoria presentata il 16/07/2008 al n. 138.742 di prot. dalla precedente proprietaria R.T.M. srl, e rilasciata il 13/12/2012 con prot. n. 189.287.

2) Sussiste obbligazione di eseguire le opere destinate all'esercizio della servitù di passaggio di cui al punto n. 1 e 6 con una spesa da quantificarsi in €. 6.645,55.

L'immobile avente valore di stima di €. 321.000,00 verrà posto in vendita senza incanto in un unico lotto al **prezzo base d'asta €. 238.500,00 (duecentotrentomilacinquecento/00).**

L'offerta minima, che non potrà essere inferiore al 75% dell'importo a base d'asta, a pena di inefficacia, potrà essere di €. 178.875,00 (centosettantottoottocentosettantacinque/00).

L'immobile è al momento occupato dal proprietario ed è stato emesso ordine di liberazione.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode delegato.

L'immobile è messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. D.P.R. 6/6/2001 n. 380), con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e oneri condominiali come per legge.

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 i vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi 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 potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 la metà del compenso del professionista delegato).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode dell'immobile, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c..

Inoltre è possibile chiedere informazioni tramite numero verde – call center 800630663.

L'elaborato peritale sarò disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it.

Gestore della Vendita Telematica è la EDICOM SERVIZI tramite la propria piattaforma WWW.DOAUCTION.IT.

Ciò posto il Custode, quale delegato alla vendita

AVVISA CHE E' FISSATA

l'adunanza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpd. Proc. Civ. per il giorno **05/02/2020** presso la Sala Aste Telematiche di Edicom Finance srl, in Via delle Conce n. 43 – Terni.

Si precisa sin da ora che tanto le buste contenenti le offerte analogiche, quanto le offerte criptate verranno aperte lo stesso giorno della vendita alle ore 11,00.

SPECIFICA

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€. 3.000,00

AVVISA

che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc. debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno equivalentemente eseguite dal Custode.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche https:/ /pvp.giustizia.it/pvp/

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it Esclusivamente in caso di offerta telematica la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente di cui al seguente IBAN: IT26X0538714400000002977085.

Si invitano gli eventuali offerenti ad accertarsi che entro il giorno e l'ora indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia nonché ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (almeno 5 gg. prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinchè la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGHICHE

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate entro e non oltre le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita il Tribunale di Terni – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

-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 accertate 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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace sospensione feriale).

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;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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. 55/2016 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;

ALTRE DISPOSIZIONI

5) 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;

6) 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;

7) 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 del 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 dell'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 ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

8) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 7, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni – Proc. n. 55/2016**", oppure tramite bonifico bancario;

9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del

T.U. 16 luglio 1905, 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 10);

- 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 procudura 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 delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

10) nel caso di cui al precedente punto 9) 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;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

12) 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 dell'offerta più alta , invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad €. 3.000,00:

-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 allegati alle rispettive offerte;

13) 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 o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, 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. 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;

14) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

-in subordine potrà intervenire in sua vece;

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autentica da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

15) 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;

16) 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;

17) 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. 55/2016;

-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 professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire, 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 mutuaria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

18) Le richieste di visita potranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale hppt://venditepubbliche.giustizia.it;

19) Il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari, o altri mediatori.

Terni, lì 31/10/2019

Dott.ssa Serena Fausti