

TRIBUNALE DI TERNI

ES. IMM.RE 65/2015 R.G.

AVVISO DI FISSAZIONE DELLE VENDITE

Il sottoscritto Custode Delegato Avv. Arnaldo Giocondi, con studio in Terni, Via G. Mazzini n. 27 – tel.. 0744/402508; email: profass.giocondi@virgilio.it; pec.: arnando.giocondi@ordineavvocatiterni.it, -----

-vista l'ordinanza che dispone la vendita emessa dal G.E. del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmieri, in data 23/10/2018, con cui il Sig. Giudice ha assegnato delega al sottoscritto 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

Del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di capannone ad uso rivendita autovetture e della relativa corte sito in Terni, Via A. Bartocci n. 15. L'edificio è realizzato in struttura prefabbricata e disposto su due livelli. Il piano terra è destinato ad auto officina, centro revisione, magazzino ricambi e ufficio. Il Piano primo è destinato alla vendita, all'esposizione e ad uffici. Il piazzale esterno è in parte imbrecciato ed in parte bitumato. E' presente una rampa carrabile di accesso al primo piano ed una al piano ed una al piano terra. E' possibile accedere da Via A. Bartocci da due passi carrabili e da un pedonale. Il piazzale ha ulteriore accesso carrabile sul lato ovest.

Superficie complessiva di circa mq. 2.318,00.

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 101, particella 560, subalterno 1, indirizzo Via A. Bartocci, 15 piano T-1, categoria D/8, rendita €. 38.306,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 862.500,00.

L'immobile è stato stimato in €. 1.342.425,00.

Prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, ovvero €. 646.875,00.

L'immobile è occupato con un contratto di locazione antecedente il pignoramento e quindi opponibile, stipulato in data 20/11/2014 per l'importo di

Euro 3.000,00 dal 01/1/2016 al 31/12/2018 al mese

Euro 6.000,00 del 1/1/2019 al 31/12/2021 al mese

Euro 12.000,00 dal 01/01/2022 al 31/12/2027 al mese

Nel contratto di locazione il locatore rinuncia ad avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione alla scadenza del periodo iniziale (primi 6 anni) di cui all'art. 29 della L. 392/78.

La prima data utile per comunicare la disdetta del contratto da parte del locatore è quindi il 30/05/2026.

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 del bene in vendita, 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. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi delle normative urbanistiche.

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);

L'unità immobiliare è posta 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 perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (redatta dall'Ing. Claudio Caporali il 26/12/2015), 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.

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, cpc.

L'elaborato peritale di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente bando ed all'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sei seguenti siti internet:

www.asrteannunci.it www.tribunale.terni.it www.legalmente.net

www.entitribunali.kataweb.it www.aste.immobiliare.it

Inoltre l'avviso di vendita viene pubblicato sul sistema Aste Click che prevede la pubblicazione dello stesso sui principali siti internet immobiliari privati (casa.it, e-bay

annunci, secondamano.it, idealista.it ebakeka.it)

E' possibile chiedere maggiori informazioni tramite numero verde – call center 800630663, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo email o fax della perizia.

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 25 FEBBRAIO 2020, alle ore 11,00 presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni siti all'interno del Tribunale di Terni - Corso del Popolo – stanza 210.

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

€. 5.000

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 presso il suo studio ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate entro e non oltre le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e per la vendita, presso 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 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, ne nome delle parti, ne numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, ne 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 di 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, e di 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 indicato nell'avviso di vendita (prezzo minimo), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tribuniti 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).

Non è data possibilità di procedere a pagamento in forma rateale.

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. 65/2015 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;

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 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 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. 65/2015**”, 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 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 delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

10) nel caso di cui al precedente punto 9) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondario) 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 al 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 €. 5.000,00:**

-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, quanto 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, 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, assegnazione prima della data fissata per le vendite;

-laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 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 dell'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 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 bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestatario a "Tribunale di Terni – Proc. N. 65/2015";

-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'inserito 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 <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

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

AUTORIZZA

I creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate a quelle purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

Terni, lì 15/11/2019

Avv. Arnaldo Giocondi