



Procedura N. **199/2013** R.G.E. Tribunale di Terni

## TRIBUNALE DI TERNI

### *Avviso di vendita delegata*

Il Delegato del Compendio Pignorato Dott.ssa Maria Paola Cupello, nella procedura esecutiva promossa da Rappa Giulia

- visto il provvedimento di Delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini in data 08/04/2021 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. ad integrazione e parziale modifica delle ordinanze di vendita di delega del 11/12/2019 e 20/07/2020;
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art 569 c.p.c.

### AVVISA

Il giorno **29 Ottobre 2021 alle ore 16.00** presso lo Studio Commerciale – Via Po n. 15 – Orvieto (TR) si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

#### **LOTTO 1:**

Piena Proprietà magazzino-deposito sito in Narni (Tr) Via Giuseppe Mazzini, 54 (catastalmente 63) e identificato al catasto fabbricati al F. 72, Mapp. 127, Sub. 1, Cat. C/2, Classe 1, superficie catastale mq 123 posto al piano T - rendita cat. € 114,34 - I locali posti al piano terra di un palazzo nel centro storico di Narni consistono in tre sale poste in sequenza, la prima di circa mq 64, la seconda di circa mq 34 e l'ultima di circa 36 mq, l'altezza massima è di circa 5,50 m. Sono state riscontrate delle difformità catastali in quanto la planimetria in atti del 05/09/1967 risulta imprecisa nella rappresentazione grafica delle superfici. Le spese tecniche di regolarizzazione, stimate per euro 550,00, sono già decurtate dal valore di stima. Valore di perizia del lotto € 51.600,00.

**Prezzo base d'asta: € 38.700,00** (trentottomilasettecento/00)

**Prezzo minimo: € 29.025,00** (ventinovemilazeroventicinque/00)

**Rilancio minimo: € 1.500,00** (millecinquecento/00)

#### **LOTTO 2:**

Piena Proprietà deposito sito in Narni (Tr) Via Roma, 15 (catastalmente 12) identificato al catasto fabbricati F. 73, Mapp. 307, Sub. 11, Cat. C/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 123 posto al piano T – rendita cat. € 91,41- I locali magazzino sono situati al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia costruzione sono rappresentati da due sale poste in sequenza, la prima di mq 19, la seconda di circa mq 29. La planimetria catastale si riferisce ad un locale diverso. Sicuramente un errore catastale di digitalizzazione della banca dati, le spese tecniche di regolarizzazione, consolidamento e condominiali sono già decurtate dal valore di perizia. Valore di perizia € 13.406,00.

**Prezzo base d'asta € 10.060,00** (diecimilasessanta/00)

**Prezzo minimo: € 7.545,00** (settemilacinquecentoquarantacinque/00)

**Rilancio minimo: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO 3:**

**A.** Piena Proprietà laboratorio artigianale sito in Narni (Tr) Via Roma, 30 (catastalmente 25) identificato al catasto fabbricati F. 73, Mapp. 380, Sub 6, Cat. C/3, Classe 4 composto da vani mq 30 posto al piano T – rendita cat. € 89,86 – il magazzino è composto da un unico locale comunicante con il locale al corpo B.

**B.** Piena Proprietà laboratorio artigianale sito in Narni (Tr) Via Roma, 32 identificato al catasto fabbricati F. 73, Mapp. 381, Sub 1, Cat. C/3, Classe 5 composto da vani mq 26 posto al piano T – rendita cat. € 91,31- il laboratorio è composto da un unico locale comunicante con il locale al corpo A.

Sono state rilevate delle difformità edilizia, l'apertura di comunicazione esistente fra le due unità non risulta essere stata mai autorizzata dal Comune le spese tecniche di regolarizzazione sono già decurtate dal valore di perizia. **Inoltre dal valore di perizia sono state decurtate spese per euro 1.501,03 per lavori straordinari anticipati dal condominio.**

**Prezzo base d'asta € 35.710,00** (trentacinquemilasettecentodieci/00)

**Prezzo minimo: € 26.783,00** (ventiseimilasettecentottantatre/00)

**Rilancio minimo: € 1.500,00** (millecinquecento/00)

**LOTTO 5:**

**B.** Piena proprietà del deposito commerciale sito in Narni (Tr) Via Roma (108 – 110 – 112 – catastralmente 93) e identificato al catasto fabbricati al F. 73, Mapp. 516, Sub. 2, Cat. C/2, Classe 1 composto da vani mq 144 posto al piano T - rendita € 133,87 – Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra, il locale è intonato e tinteggiato, pavimento in ceramica ampio portone d'ingresso a 2 ante di legno. La situazione generale risulta aggravata rispetto al precedente sopralluogo, si evidenzia un aumento delle microfessurazioni oltre ad una infiltrazione proveniente dagli impianti tecnologici. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e di riduzione delle microfessurazioni sono già decurtate dal valore di perizia. Valore di perizia € 63.500,00.

**Prezzo base d'asta: € 47.625,00** (quarantasettemilaseicentoventicinque/00)

**Prezzo minimo: € 35.719,00** (trentacinquesettecentodicianove/00)

**Rilancio minimo: € 1.500,00** (millecinquecento/00)

Le difformità edilizie riscontrate nei vari lotti sono meglio individuate nella relazione di stima in atti a firma del **Geom. Fabio Ciancuti**, alla quale si rimanda, consultabile sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

L'aggiudicatario che si trovi nella condizione di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/2011, dovrà presentare la domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 gg. dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

**Modalità di presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Via Po n. 15 – Orvieto (TR) dalle ore 9,00 alle ore 12,00. **Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stabilito per le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;**

– le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito del Tribunale [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e due ulteriori marche da bollo € 2,00 ciascuna, dovrà contenere:

a) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a 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) 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 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) 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;

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando 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;

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 199/2013” 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;

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine sopra indicato al punto 1);

B) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita,

C) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura indicata;

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;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene per trascrizione, registrazione, 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 prezzo;
- 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 ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

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. 199/2013”** oppure tramite bonifico bancario;

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicata nell'ordinanza di vendita;

- qualora sia presentata una sola 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 procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.
- 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 miglior 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;

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 ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base;

- 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 perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla

dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

– in caso di impossibilità a partecipare, 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 autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara fra 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 restando il termine massimo di 120 giorni;

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.

#### **Il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari**

Per ulteriori informazioni e per quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda all'Ordinanza di vendita consultabile sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it); è possibile rivolgersi alla Cancelleria del Tribunale di Terni o al Delegato Dott.ssa Maria Paola Cupello con studio in Via Po n. 15 - Sferracavallo – Orvieto (TR) tel. 0763/344263 o al numero verde **800630663**.

Orvieto, 28 giugno 2021

Il Professionista Delegato

