Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 163/2016 R.G. ES. IMM.

AVVISO DI VENDITA DELEGATA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato Avv. Paola Tenneroni, con studio in Narni (Tr) Via Toiano n. 7/A, tel. e fax 0744/668017 PEC paola.tenneroni@ordineavvocatiterni.it.

Vista l'ordinanza del 16/04/2019 del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della esecuzione n. 163/2016 R.G.E., e la delega delle relative operazioni ex art. 591 *bis* c.p.c. G.E. sostituita dal dott. Francesco Angelini come da comunicazione del 20.11.2020

AVVISA

Che in data **14/01/2022 alle ore 10,30** in Narni, (TR), presso il proprio studio in Via Toiano, 7/A, avanti il Professionista delegato, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in Stroncone (TR) Loc. Scheggia, di superficie complessiva di mq. 302,90. Si accede all'immobile dal vano scala comune privo di ascensore, posto al secondo piano, composto da un ingresso, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, cucina e n. 3 camere, di mq. utili 96,45 lorda di mq. 129,45. Altezza mt. 3,08, oltre due terrazze ed un lastrico solare di mq. 173,45, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (Terni) al foglio 2, particella 331, sub. 2 piano 2, categoria A/3, classe 4, superficie mq 123, consistenza vani 5,5 rendita catastale € 340,86.

Sono state riscontrate difformità catastali per le quali si rimanda alla perizia di stima in atti, ed i cui costi a carico dell'aggiudicatario sono stati stimati in € 500,00.

Piena proprietà di opificio sito in Stroncone (TR), Loc. Scheggia, Voc. Stazione, superficie complessiva di mq. 450,85, ristrutturato nell'anno 2008. L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terra sono ubicati i vani cucina, refettorio, un bagno, un ripostiglio e locale tecnico. Il primo piano, accessibile tramite la scala interna, comune con il precedente appartamento, si compone oltre della passerella, un ingresso, n. 2 camere, ripostiglio, bagni e spogliatoi, per una superficie utile di mq. 89,50, oltre ad un balcone di mq. 4,25.

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

La porzione come descritta è collegata attraverso un disimpegno di mq. 11,35 ad un corpo di fabbricato limitrofo, dove sono stati ricavati n. 8 vani camera ed un disimpegno per una superficie utile di mq. 130,80 identificato al Catasto Fabbricati Foglio 2, part. 331, sub. 3, Voc. Stazione piano T-1, cat. D/1, rendita catastale € 3.150,00, graffata con la particella 414, sub. 10 e particella 422, sub. 1.

PREZZO BASE VENDITA SENZA INCANTO

€ 50.625,00

PREZZO MINIMO

€ 37.968,75

RILANCIO MINIMO

€ 1.500,00

DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata per il giorno **14 Gennaio 2022 alle ore 10,30 presso lo studio del Custode Delegato Avv. Paola Tenneroni, in Narni (TR), Via Toiano n. 7/A** , e le buste verranno ivi aperte lo stesso giorno **alle ore 10,15**

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 perizia di stima redatta dall'architetto Romina Petrelli , 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 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.

Gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode);

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente avviso, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it.

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 **Avv. Paola Tenneroni, presso il suo studio, sito in Narni (Tr), Via Toiano n.7/A**, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

E' inoltre, possibile richiedere maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo email o fax della perizia, al numero verde call center 800630663

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**. 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, il nome del Delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

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 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; il termine è prorogabile per una sola volta e al massimo per ulteriori 120 giorni su istanza dell'aggiudicatario da presentarsi PRIMA della scadenza e solo per motivate e documentate ragioni.

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 vendita 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. 163/2016** " 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 al prezzo base, eventualmente ribassato;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente 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; 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, 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. 163/2016**";

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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

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 è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 in cancelleria 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 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'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili valutati fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili valutati oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili valutati oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili valutati oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili valutati oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

- € 3.000 per gli immobili valutati oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili valutati oltre € 300.001

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 adesioni degli offerenti, il Professionista può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente alla vendita; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante esclusivamente se munito di procura notarile; nessuna altra delega sarà ammessa;

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;

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. 163/2016**"; 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

Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni
Via Toiano n. 7/A
05035 NARNI (TR) - Tel e Fax 0744 668017

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.

Terni, 16/09/2021

Il Custode Delegato
Avv. Paola Tenneroni