



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 181/2012 R.G.E.

--ooOoo--

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Maurizio Quadrini

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Maurizio Quadrini, con studio in Terni Corso Vecchio n.225, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 181/2012 R.G.E., promossa da ITALFONDIARIO S.P.A., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 03.11.2016, comunicata il 08.11.16, recapito telefonico e fax 0744/428220 - 335/5862276 - e-mail: avvquadrini@gmail.com- pec: maurizio.quadrini@ordineavvocatiterni.it

AVVISA

i creditori procedenti, il creditore intervenuto ed il debitore che il giorno **31 MARZO 2017 alle ore 15,30** nella sala dell'Ordine degli Avvocati di terni presso il Palazzo di giustizia, in Terni, Corso del Popolo, n.40 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n.1, identificato al Catasto fabbricati con il foglio 98, particella 352, subalterno 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano S1-T rendita €.116,46. L'immobile presenta una superficie lorda complessiva di mq 97,60. Sono presenti difformità catastali regolarizzabili mediante variazione catastale; sono, inoltre, presenti opere abusive di cui allo stato il perito ha dichiarato essere impossibile determinare preventivamente la sanabilità. Quanto precede è stato considerato in sede di determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n.1, identificato al Catasto fabbricati con il foglio 98, particella 353, subalterno 2, categoria A/4, classe 4 consistenza 3, superficie piano S1-T rendita €.69,72. L'immobile presenta una superficie lorda complessiva di mq 79,30.

accessori: Terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Terni identificati: Partita foglio 98 mappale 354, qualità semin. Arbor., classe 3 superficie catastale 150, reddito agrario: €.0,54, reddito dominicale €.0,54; Partita foglio 98 mappale 355, qualità semin. Arbor., classe 3 superficie catastale 400, reddito agrario: €.1,45, reddito dominicale €.1,45; Partita foglio 98 mappale 357, qualità semin. Arbor., classe 3 superficie catastale 2900, reddito agrario: €.10,48, reddito dominicale €.10,48; Sono presenti difformità catastali regolarizzabili mediante variazione catastale; sono, inoltre, presenti opere abusive di cui allo stato il perito ha dichiarato essere impossibile determinare preventivamente la sanabilità. Quanto precede è stato considerato in sede di determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di edificio sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara, identificato al Catasto fabbricati con il foglio 98, particella 350- 358, categoria C/2, classe 1 consistenza 102 mq, superficie piano T rendita €.94,82. L'immobile presenta una superficie lorda complessiva di mq 145,58. Sono

presenti difformità catastali regolarizzabili mediante tipo mappale e variazione catastale; sono, inoltre, presenti opere abusive di cui allo stato il perito ha dichiarato essere impossibile determinare preventivamente la sanabilità. Quanto precede è stato considerato in sede di determinazione del prezzo base d'asta.

Contestualmente alla emissione dell' Ordinanza di vendita e delega alle operazioni di vendita è stato emesso l'Ordine di Liberazione degli immobili nei confronti della debitrice e di qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura e saranno effettivamente liberi entro il termine di pagamento del saldo prezzo. L'Iva sarà dovuta in ragione della qualità dell'acquirente.

LOTTO 1

Prezzo base: € 15.000,00 Rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

LOTTO 2:

Prezzo base: € 13.000,00 Rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

LOTTO 3:

Prezzo base: € 17.000,00 Rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) 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), il nome del Giudice titolare della procedura 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 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, 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) da indicarsi 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; 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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 181/2012" 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 di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

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 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 e della metà del compenso del custode – delegato, oltre alle spese generali, in relazione alle attività successive alla vendita ai sensi del D.M. 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, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 181/2012", 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, 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 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 al Custode giudiziario e professionista delegato, 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 (**fondario**) **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 Custode giudiziario e 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 giudiziario e professionista delegato, 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, 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

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 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;

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 delegato 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 delegato dovrà restituire 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 personalmente 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 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. 181/2012"; 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 giudiziario e professionista 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 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 mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Si rende noto, inoltre, che:

- la vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a misura; 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 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;
- il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato determinato dall'esperto Geom. Massimiliano Porraccini: per il lotto n.1 in € 74.887,66; il prezzo base è di € 15.000,00; il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è di € 11.250,00, mentre l'aumento minimo previsto per il caso di gara tra più offerenti è di € 1.000,00; per il lotto n.2 in € 62.592,88; il prezzo base è di € 13.000,00; il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è di € 9.750,00, mentre l'aumento minimo previsto per il caso di gara tra più offerenti è di € 1.000,00; per il lotto n.3 in € 81.602,56; il prezzo base è di € 17.000,00; il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è di € 12.750,00, mentre l'aumento minimo previsto per il caso di gara tra più offerenti è di € 1.000,00;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
- **a norma dell'art.713 quater disp. att. c.p.c., si informa che per i terreni oggetto della vendita è stato acquisito agli atti della procedura il certificato di destinazione urbanistica** di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art.46 dello stesso T.U. e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni:

PRATICHE EDILIZIE: COMUNI AI LOTTI N.: 1,2,3

IDENTIFICATIVO P.E. n.1, tipo pratica: Concessione edilizia per lavori: realizzazione di una casa di tipo economico;

abitabilità/agibilità in data 17/08/1955 al n.,di prot. 30339; IDENTIFICATIVO: p.e. 2, Tipo pratica : concessione edilizia; per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione; rilascio in data 19/01/1968 al n. di prot. 36249; abilità/agibilità in data 28/11/1975 al n. di prot. 22764; IDENTIFICATIVO: p.e. 3, Tipo pratica : concessione edilizia; per lavori: installazione di un cancello metallico con pensilina; rilascio in data 13/01/1992 al n. di prot. 21316/91; IDENTIFICATIVO: P.E. N.4 Tipo pratica : condono edilizio tratto dalla legge 47/85 per lavori: realizzazione di un servizio igienico in ampliamento al fabbricato esistente e costruzione di tre annessi agricoli (magazzino – cantine-ricovero animali e tettoie); presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 38495/86 e rilascio in data 13/08/1991 al n. di prot. 38495/86; IDENTIFICATIVO N.5: tipo pratica: concessione edilizia; per lavori: realizzazione di una scala esterna in ferro e apertura di una porta di ingresso al piano primo; rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 46566/91.

OLTRE A QUANTO PRECEDE IL LOTTO N.2 è stato interessato da:

IDENTIFICATIVO N.6: tipo pratica: autorizzazione edilizia per rifacimento tetto rilascio 16.04.1991 n. prot. 52017.

In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° cit. e di cui all'art. 40 co.6° cit. L. 47/1985;

- gli immobili vengono venduti liberi 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);

- se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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

- gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Massimiliano Porrzini, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

- Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato Avv. Maurizio Quadrini, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

- 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 (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 28.12.2016

**Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Maurizio Quadrini**

