



## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ESECUZIONE IMMOBILIARE REG.ES. IMM.RI N.70/2013

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario Delegato alla Vendita: Dott.ssa Sabrina Gentili**

La sottoscritta Dott.ssa Sabrina Gentili, con studio in Terni in Via XX Settembre n. 39, nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni del 13/12/2016,

#### AVVISA

- Che, innanzi a sé, presso il proprio studio, si terrà il giorno **08 Giugno 2017** **alle ore 11,30** l'udienza per la la vendita senza incanto, e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ., precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 11,30;
- Che 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 presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

#### PRECISA

Che il compendio immobiliare oggetto di vendita, è analiticamente descritto nella perizia redatta dal **C.T.U. Architetto Luca Volpi**, allegata al fascicolo delle Esecuzioni e pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili, è inoltre disponibile un numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere informazioni su beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia:

#### LOTTO N. 1

**A) Piena proprietà per la quota 100/100 di negozio sito in Terni (TR), in Largo Liberotto Liberotti n.ri 16,17. Tale negozio è ubicato al piano terra e dislocato**

su di un unico livello; fa parte di un palazzo ubicato in zona centrale a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, con piano terra destinato a locali commerciali e/o pubblici esercizi. E' composto di un unico ambiente con scala interna che scende al magazzino sottostante ed indicato al seguente punto B). Il negozio ha l'accesso e due vetrine sul Largo Liberotti n. ri 16 e 17. La superficie lorda è di mq. 60,57 ed è identificato al N.C.E.U. di terni al Foglio 117 particella 261 subalterno n. 3, categoria catastale C01, classe 10<sup>Λ</sup>, composto da vani n. 1, posto al piano Terra, rendita € 2708,82. Tale immobile risulta conforme ai titoli edilizi. Le quote condominiali annue ammontano ad € 252,00, però si precisa che negli ultimi due anni la proprietà non ha pagato quote condominiali (totali, sia per l'immobile A) che per l'immobile B) di € 5.123,70).

Lo stato dell'immobile è libero.

- B) Piena proprietà per la quota 100/100 di magazzino sito in Terni (TR), in Vico del Forno n. 1. Tale magazzino è ubicato al piano interrato e dislocato su di un unico livello ed è composto di un unico ambiente ed un piccolo bagno. A tale immobile si accede tramite scala interna posta internamente al negozio sovrastante e sopra descritto, punto A). L'indicazione dell'indirizzo di cui ai dati catastali risulta errata, derivando da una precedente possibilità di accesso autonoma non più possibile a seguito di ristrutturazione dei locali interrati del condominio. L'immobile dunque ha effettivamente un unico accesso dal negozio sovrastante, sito in Largo Liberotti n.ri 16 e 17.

La superficie lorda del magazzino è di mq. 190,37 ed è identificato al N.C.E.U. di terni al Foglio 117 particella 261 subalterno n. 111, categoria catastale C02, classe 3<sup>Λ</sup>, composto da vani n. 1, posto al piano S1, rendita catastale € 278,89.

Tale immobile presenta delle difformità quali: nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto della Provincia di Terni risultano le aperture per l'accesso autonomo, ma tale immobile non può più considerarsi unità immobiliare autonoma per cui è necessario fare una pratica di "fusione" con il sovrastante negozio. Tali difformità potranno essere regolarizzate con variazione DO.CFA ed adeguamento del numero civico con un costo stimato di spese tecniche più diritti di segreteria di circa

**€ 1300,00, già decurtate dal prezzo di vendita.**

**Le quote condominiali annue anche per tale immobile ammontano ad € 252,00, però si precisa che negli ultimi due anni la proprietà non ha pagato quote condominiali ( la somma totale insoluta, sia per l'immobile A) che per l'immobile B è di € 5.123,70, come sopra già specificato).**

**Lo stato dell'immobile oggetto di esecuzione è libero.**

- **PREZZO BASE per la Vendita Senza Incanto : € 70.000,00 ( settantamila);**
- **PREZZO BASE D'ASTA DA PERIZIA DEPOSITATA : € 160.880,00 ( centosessantamilaottocentottanta)**
- **PREZZO MINIMO ( non inferiore al 75% del prezzo base d'Asta: € 52.500,00 ( cinquantaduemilaecinquecento/00);**
- **RILANCIO MINIMO, incaso di gara tra più offerenti, per la Vendita Senza incanto € 2000,00 ( duemila)**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite dal Custode dell'immobile, dalla Cancelleria del Tribunale di Terni – sui Siti internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., contattando il numero verde del call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

**Tale immobile potrà essere visionato dietro appuntamento telefonico contattando il custode delegato al numero 0744276769;**

DISPONE

che le vendite vengano effettuate con le seguenti modalità:

#### **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 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](http://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; 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. 70/2013** 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;
- 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 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 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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode-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. (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, intestati a "Tribunale di Terni – **Proc. N. 70/2013**", 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, il delegato 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 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, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta 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;

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 custode-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 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'Avviso 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 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;

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; 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;

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; 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. 590 bis c.p.c., è 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;

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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

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. 70/2013**"; 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 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.

## SI RENDE NOTO

- 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;
- che 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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;
- che 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);
- che non sussistono vincoli ed oneri giuridici a carico **dell'aggiudicatario;**
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Terni, lì 13/02/2017

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Dr.ssa Sabrina Gentili.