



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 14/2016 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Barbara Ardini

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Barbara Ardini, con studio in Terni Via delle Conce n. 94 (recapito telefonico e fax 0744.411174 – p.e.c. barbara.ardini@ordineavvocatiterni.it) 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 in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 23.09.2016,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **05/07/2017 alle ore 11,30** presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni situata presso il Tribunale in Terni, Corso del Popolo n. 40 (2° piano) si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **appartamento di civile abitazione** sito in Terni Strada di San Martino 96/E e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113 Particella 541 Sub. 141;
- **box singolo** sito in Terni Strada di San Martino 96/E e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113 Particella 541 Sub. 103 (piano S1, altezza interna di mt 3,10, consistenza mq 14);
- **box doppio** sito in Terni Strada di San Martino 96/E e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113 Particella 541 Sub. 105 (piano S1, altezza interna di mt 2,95, consistenza mq 36).

L'appartamento si compone di un ingresso al piano terra e di accesso al piano primo attraverso una scala a due rampanti; si compone di soggiorno - pranzo, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud.

Le caratteristiche e le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'abitazione di tipo civile. La finitura esterna è in pietra sponga con riquadrature in travertino delle bucaure esterne.

Le persiane sono in legno verniciato, mentre le finestre, sono in legno mordensato con vetrocamera.

Il tetto a due falde, realizzate in laterocemento, con manto in tegole di laterizio.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica, così come i l rivestimento del bagno.

L'impianto di riscaldamento, è ordinario del tipo con tubazioni sottotraccia, termosifoni e caldaia murale a gas metano; anche l'impianto idrico e quello elettrico sono ordinari e tipici della civile abitazione

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Superficie commerciale di **145,52** mq; classe energetica E.

Gli impianti tecnologici presenti nell'abitazione sono tutti funzionanti ma non è stato possibile visionare i relativi certificati di conformità.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 406,00.

Al piano seminterrato sono stati realizzati due locali sulla corte esterna del fabbricato destinati ad uso diverso dalla residenza (Accessori) per una superficie utile coperta di circa mq. 26,80.

Tali manufatti, risultando difformi dai titoli edilizi, non saranno regolarizzabili ed andranno demoliti e smaltiti con costi di regolarizzazione stimati in € 4.500,00.

Dalle misure rilevate in loco, è scaturita una maggiore Superficie Utile Coperta dell'appartamento di circa mq. 3,20, per l'effetto dell'avanzamento sul lato sud della rispettiva parete perimetrale; tali difformità sono regolarizzabili con dei costi di regolarizzazione pari ad € 2.800,00 per sanzione pecuniaria e ad € 1.500,00 per spese tecniche.

Dal punto di vista catastale, andrà demolita ed eliminata la cantina, con conseguente realizzazione di una tramezzatura interna al piano terra costituente ulteriore vano ai fini catastali.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale con costi di € 300,00 circa per spese tecniche e tributi catastali.

Contestualmente alla presente ordinanza si è adottato l'ordine di liberazione dei beni posti in vendita; l'immobile sarà effettivamente libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Sergio Granati depositata il 26.07.2016: € 186.718,23.

- Prezzo base di vendita: € **140.250,00**;

- Prezzo minimo per offerta: € **105.187,50** (75% del prezzo base);

- Rilancio minimo: € **2.500,00**.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **appartamento di civile abitazione** sito in Terni Strada di San Martino 96/D e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113 Particella 541 Sub. 143;

- **box singolo** sito in Terni Strada di San Martino 96/D e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113 Particella 541 Sub. 97 (piano S1, altezza interna di mt 3,10, consistenza mq 13).

L'appartamento si compone di un ingresso al piano terra attraverso un corsello che si diparte dalla via pubblica, e accesso al piano primo attraverso scala a due rampanti.

Si compone di soggiorno - pranzo, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud.

Le caratteristiche e le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'abitazione di tipo civile.

La finitura esterna è in pietra sponga con riquadrature in travertino delle bucatore esterne.

Le persiane sono in legno verniciato, mentre le finestre, sono in legno mordensato con vetrocamera.

Il tetto a due falde, realizzate in laterocemento, con manto in tegole di laterizio.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno.

L'impianto di riscaldamento, è ordinario del tipo con tubazioni sottotraccia, termosifoni e caldaia murale a gas metano; anche l'impianto idrico e quello elettrico sono ordinari e tipici della civile abitazione, esiste impianto di raffrescamento a pompa di calore su alcuni vani dell'abitazione.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si evidenzia che di tutti gli impianti non è stato possibile visionare i relativi certificati di conformità.

Superficie commerciale di **87,46 mq**; classe energetica E.

Dalle misure rilevate in loco, è scaturita una maggiore Superficie Utile Coperta dell'appartamento di circa mq. 2,15, per l'effetto dell'avanzamento sul lato sud della rispettiva parete perimetrale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 145 della Legge Regionale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione pari ad € 2.000,00 per sanzione pecuniaria e oneri diversi, ed € 1.500,00 per spese tecniche.

Dal punto di vista catastale, sono state rilevate le seguenti difformità: maggiore consistenza derivante dalla maggiore superficie dell'appartamento. Tali difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale con costi di regolarizzazione pari ad € 300,00 per spese tecniche e oneri agenzia della entrate.

Contestualmente alla presente ordinanza si è adottato l'ordine di liberazione dei beni posti in vendita; l'immobile sarà effettivamente libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Sergio Granati depositata il 26.07.2016: € 108.356,83.

- Prezzo base di vendita: € **81.750,00**;

- Prezzo minimo per offerta: € **61.312,50** (75% del prezzo base);

- Rilancio minimo: € **2.000,00**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. 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 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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 14/2016" 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 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 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, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 14/2016";

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 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 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 (**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 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 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, alle ore 11,30 nel luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisto 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 ad € 2.500,00 per quanto riguarda il LOTTO UNO e ad € 2.000,00 per quanto riguarda il LOTTO DUE;

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 per la vendita senza incanto; 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 all'udienza; 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. 14/2016”; 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 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 che la vendita “senza incanto” è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 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;

- 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;

- 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);

- se 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, redatto dall’esperto Geom. Sergio Granati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

- 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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche

STUDIO LEGALE
Avv. Barbara Ardini
Via delle Conce, 94 – Terni
tel. e fax 0744.411174
Cell. 347.3184900
barbara.ardini@ordineavvocatiterni.it

presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Barbara Ardini, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744.3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

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

Terni, li 20.03.2017

Il Custode Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Barbara Ardini