



N. 3153/2013 R.G.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il Delegato del Compendio Immobiliare Pignorato, Avv. Stefano Colalelli, nel procedimento civile n. 3153/2013 R.G.,

- visto il provvedimento di nomina del delegato del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dr.ssa Natalia Giubilei, in data 13/05/2016, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

Che davanti al sottoscritto Professionista delegato presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza n. 210, il giorno **05/07/2017** **alle ore 9,30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà di complesso immobiliare sito in San Gemini (TR), prospiciente Piazza San Francesco, costituito da palazzo signorile articolato su 4 livelli fuori terra e 1 seminterrato, abitazione del custode, n. 2 autorimesse e parco privato, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Gemini (TR) al foglio 10, particella 267, sub. 7, 8, 9 e 10.

Completano l'immobile n. 2 garage della superficie rispettivamente di 89 mq e 58 mq, identificato il primo al catasto fabbricati al foglio 10, particella 268 ed il secondo al foglio 10, particella 283 sub. 1, e un terreno ad uso parco della superficie complessiva di 11.380 mq., identificato al catasto terreni al foglio 10, particella 273.

Il piano seminterrato è in condizioni discrete è composto da locali per una superficie di 298 mq.

Il piano terra si presenta in ottimo stato con finiture di pregio, in particolare per le opere in legno della superficie complessiva di circa 364 mq.

Il piano primo si presenta in ottimo stato; è diviso in salone, diverse stanze da letto, servizi igienici e cucina. Superficie complessiva di circa 352,19 mq.

Il secondo piano si presenta in ottimo stato; è diviso in salone, diverse stanze da letto, servizi igienici e cucina. Superficie complessiva di circa 352,19 mq.

Il terzo piano sottotetto si presenta in ottimo stato; è diviso in salone, diverse stanze da letto, servizi igienici e cucina. Superficie complessiva di circa 367 mq.

Collegato al palazzo signorile di cui al F. 10 P.Illa 287 del NCEU del Comune di San Gemini vi è un immobile posto al piano primo e secondo, in stato di abbandono, composto al piano primo, al quale si accede da una scala che affaccia sul parco, da due stanze con bagno e al piano secondo da due stanze e bagno che stante l'altezza non risulta abitabile. La superficie è di circa 128,60 mq.;

Il lotto risulta inserito nel centro storico di San Gemini ed è sottoposto integralmente a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004;

LOTTO 2

Piena proprietà di immobile sito in San Gemini (TR), identificato al NCEU del Comune di San Gemini al Foglio 10 particella n. 299 sub. 1 con accesso da Via Campo dei Fiori n. 47 costituito da tre piani di cui uno seminterrato a destinazione cantine, le cui scale danno accesso al piano terra, che ha un ingresso che si affaccia sul terreno censito al foglio 10, particella 273; vi sono poi due piani fuori terra adibiti ad abitazione, composti ciascuno da due camere con servizi e disimpegni. La superficie complessiva è di circa 98 mq.

Completa il lotto un altro immobile sito in San Gemini (TR) identificato al NCEU del Comune di San Gemini al foglio 10, particella 299, sub. 2 destinato ad abitazione collegato al precedente con il quale costituisce un'unica unità immobiliare, posto al piano terra, composto da tre vani e servizi, con ingresso indipendente sul terreno censito al foglio 10 particella 273. La superficie complessiva è di 39 mq.

LOTTO 3

Piena proprietà di immobile sito in San Gemini (TR), Via Campo dei Fiori n. 21 identificato al catasto fabbricati al foglio 10, particella 280 costituito da edificio a due piani fuori terra adibiti ad abitazione, piano terra composto da due vani più accessori, piano primo composto da due vani più servizi. La superficie complessiva è di circa 46 mq.

- che il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta a:

<u>€. 2.917.290,60</u>	<u>LOTTO 1;</u>
<u>€. 132.146,00</u>	<u>LOTTO 2;</u>
<u>€. 64.400,00</u>	<u>LOTTO 3;</u>

- che il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ammonta a:

<u>€. 2.025.000,00</u>	<u>LOTTO 1;</u>
<u>€. 90.000,00</u>	<u>LOTTO 2;</u>
<u>€. 45.000,00</u>	<u>LOTTO 3;</u>

- che il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta a:

<u>€. 1.518.750,00</u>	<u>LOTTO 1;</u>
<u>€. 67.500,00</u>	<u>LOTTO 2;</u>
<u>€. 33.750,00</u>	<u>LOTTO 3;</u>

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di:

<u>€. 5.000,00</u>	<u>LOTTO 1;</u>
<u>€. 2.500,00</u>	<u>LOTTO 2;</u>
<u>€. 1.500,00</u>	<u>LOTTO 3;</u>

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame;

- che il termine presentazione offerte vendita senza incanto è: **04/07/2017 alle ore 11.00;**

- che 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'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 120/2011 R.G.E., Ing. Bruno Spina e successive integrazioni acquisita nel procedimento n.3153/13 RG, a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- che non sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento ad esclusione, relativamente al lotto n. 1 di: 1)Servitù di passaggio carrabile a favore di Spa Acqua Minerale di San Gemini ed i suoi aventi causa da esercitarsi sulla striscia di terreno facente parte della P.lla 273 rata A Fg. 10 ed a favore della P.lla 273 rata B del Fg. 10 con atto del 10/04/1969 nn. Rep. 641128 reg. in Roma il 24/04/1969 ai nn. 6228 Vol. 1295 trascritto ai RRII in data 17/4/1969 ai n. 2084 r.p.;2) Servitù di passaggio carrabile a favore del Comune di san Gemini gravante sul Fg. 10 p.lla 273 rata A trascritto ai RRII in data 17/4/1969 ai n. 2084 r.p.;3)Affrancazione di Enfiteusi con atto Notaio Staderini di Roma in data 23/04/1969 ai nn. Rep. 642895 reg. in Roma in data 5/5/1969 al n. 1131 Vol. 5855 trascritto alla Conservatoria dei RRII in data 8/5/1969 al n. 2435 Reg. Part.

-che qualora gli immobili posti in vendita risultino realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2011 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che maggiori informazioni sono reperibili oltre che presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, presso il Professionista Delegato, Avv. Stefano Colalelli, con Studio in Terni, Via Lungonera Savoia n. 26, Tel: 0744/422232 oppure sui siti internet: www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it sui quali è pubblicata la relazione di stima redatta dall'Ing. Bruno Spina;

-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;

-che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011: il lotto n. 1 oggetto di vendita risulta essere stato edificato con Licenza Edilizia n. 1909/80, costruito nel ante 1942 ristrutturato ante 1967. Le piante riportate nelle planimetrie catastali non sono corrette da un punto di vista dimensionale e distributivo regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art. 26 L. 28/02/1985 n. 47); il lotto n. 2 edificato nel 1942 risulta essere stato ristrutturato con licenza edilizia n. 871/71 ed è identificato in forza della delibera n. 16 del 8/8/2003 in zona Centro Storico, Le planimetrie riportate nel NCEU sono sostanzialmente difformi dal rilievo effettuato nello stato di fatto e sono regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art. 26 L. 28/02/1985 n. 47; il lotto n. 3 risulta essere costruito ante 1942 e ristrutturato nel 1971 con licenza edilizia n.907/71 per ripristino tetto e opere di facciata. E' identificato in forza della delibera n. 16 del 8/8/2003 in zona Centro Storico ed è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n.42/2004;

-che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del

permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co. 5° cit. T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6° L. 47/1985.

-che l'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare; i dati catastali corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari e le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto.

- che l'immobile risulta occupato dai proprietari;

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 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 e del Professionista 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 (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 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 75% del prezzo base (**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 o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 3153/2013 RG " 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 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 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. 3153/2013 RG 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 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 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 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.

12) 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 immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per 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;

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;

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. 3153/2013 RG"; 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, 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, li 14/03/2017

Il Professionista Delegato
(Avv. Stefano Colalelli)