



## TRIBUNALE DI TERNI

### Avviso di vendita delegata

#### Procedura RGE Imm n.137/16

Il Delegato del Compendio Immobiliare pignorato, Avv. Luisa Venturi, con studio in 05100 Terni -Via Benedetto Faustini, 22- Cf VNTLSU53R62H199W tel/fax 0744424144, mail: [studioluisaventuri@yahoo.it](mailto:studioluisaventuri@yahoo.it) e pec: [luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it](mailto:luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it), nella procedura esecutiva suindicata e promossa da FSB SPA ora -quale mandataria- <La Prelios Credit Servicing spa>

- visto il provvedimento di nomina in data 13.10.2016 del Delegato alla vendita del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni -Dott. Natalia Giubilei- ai sensi di cui all'art.591 cpc;
- ritenuto necessario da parte del Giudice dell'Esecuzione ordinare la vendita del beni immobili pignorati con provvedimento in data 13.02.2017
- visto l'art. 569 cpc;

#### - AVVISA E RENDE NOTO

- **che il giorno 04 Ottobre 2017 alle h. 12,00 nelle date e nel luogo meglio sotto specificati si terrà la vendita senza incanto del seguente bene immobile, così descritto in base alla Consulenza Tecnica redatta dall'Arch. Stefano Di Deodato**

-

- **LOTTO UNICO -1-:**

-

#### 1) Descrizione del bene immobile

**Bene:** via San Filippo nn. 6,8,10 e 12 - Lignano In Teverina (Terni) - 05020

**Lotto:** 001 - Frantoio e magazzino

Note: La classificazione D1 è relativa al corpo principale identificato al Catasto Fabbricati con fg. 10, p.lla 273, sub. 2, dove è presente un frantoio oltre ad un locale posto al piano primo soppalco è strettamente connesso al corpo principale, un locale, anch'esso soppalcato classificato C2, con destinazione magazzino identificato al catasto fabbricati con fg. 10, p.lla 273, sub. 1.

Piena proprietà di fabbricato adibito a frantoio oleario e deposito sito nel comune di Lignano in Teverina (TR), Via San Filippo, costituito da n. 2 unità immobiliari internamente collegate mediante fornice e scala. All'interno presenta 3 ampi locali parzialmente occupati dai macchinari necessari alla molitura delle olive (tramoggia, mola a pietra presse etc); sono presenti locali di servizio ed un ampio soppalco praticabile che copre il primo locale, indicato come deposito nelle allegate planimetrie per una superficie di circa 65 mq

Superficie complessiva di circa mq 392,30

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 10, particella 273, subalterno 2, categoria D1, rendita € 1.032,91

- foglio 10, particella 273, subalterno 1, categoria C2, classe 3, consistenza 54mq, superficie 67mq, rendita € € 145,02

Occupato in virtù di contratto di locazione stipulato in data 08/08/2012 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile avente scadenza 01/11/2018.

In data 15/06/2015 è stata stipulata proroga del contratto fino alla data 01/09/2024, proroga non registrata.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 350,00, sono stati detratti

dal prezzo di vendita.

Contestualmente alla presente Ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente

Regolarizzabili mediante: denuncia DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni per il sub. 2 (locale frantoio) Presentazione variazione catastale con procedura Do.C.Fa.: € 350,00

## **2. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... omissis... con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2012 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a terni il 30/08/2012 ai nn.456 serie 3T Tipologia contratto: durata 6 anni, scadenza 01/11/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: In data 15/06/2015 è stata stipulata proroga del contratto fino alla data 01/09/2024. All'art.3 del contratto di locazione si evince: è data facoltà alla conduttrice di eseguire qualsiasi opera, anche con cambio di destinazione d'uso. Le eventuali opere e migliorie rimarranno a vantaggio dell'unità locata ma con diritto di rimborso a favore della conduttrice.

Ulteriori indicazioni e precisazioni sono evidenziate nella perizia di stima e relazione ed eventuale integrazione-rettifica redatta dall'Arch. Stefano Di Deodato , nella procedura esecutiva n.137/2016 R.G.E. Trib. Terni, che **deve** essere consultata dall'offerente e alla quale **si fa espresso rinvio**, 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.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e qualora si trovi nella condizione di cui all'art 36 del D.P.R. 380/2001, 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).
- Nel caso in cui l'immobile fosse occupato la liberazione dell'immobile sarà effettuata -salvo espresso esonero- a cura e spese del custode giudiziario, professionista delegato.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui seguenti siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) .
- La perizia del Ctu, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla “disciplina della vendita senza incanto” contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) .
- Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati e altri indicati nell'ordinanza in epigrafe, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario professionista delegato Avv. Luisa Venturi, tel. e fax 0744424144, cell. 3204550544 e-mail: [studioluisaventuri@yahoo.it](mailto:studioluisaventuri@yahoo.it), pec: [luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it](mailto:luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it), e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, nonché al numero verde call center 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.
- Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

### FISSA

**A) l'udienza per l'esperimento di vendita senza incanto del lotto unico per il giorno 04.10.2017 alle ore 12,00, presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni situato in Terni presso il Tribunale di Terni in C.so del Popolo, 40- 2° piano,**

B) stabilisce le seguenti condizioni:

- 1) Presentazione delle **offerte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni posta in Terni C.so del popolo, 40 piano 2°-, entro le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;**
- 2) **Prezzo base** d'asta: LOTTO UNICO Euro **96.000,00** (novantaseimila/00) valore complessivo diritto e quota di perizia euro €. 112.676,00
- 3) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) ovvero euro 72.000,00, (settantaduemila/00) a pena di inefficacia.
- 4) Rilancio minimo in caso di gara non inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/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 Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Terni -C.so del Popolo,40- **entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**
- 2) **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, deve essere apposta sulla busta. Si precisa che (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it);
- 3) **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;

dovranno, altresì, essere indicati:

- 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, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. 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;

4) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;

5) 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. 137/2016" 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;

6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace nei seguenti casi:

- 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;

6 bis) 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;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 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 indicate al punto n- 6 bis , 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. 137/2016" oppure tramite bonifico bancario con codice Iban che verrà comunicato dal Professionista ;

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 o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato dovrà essere comunque trattenuta della 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 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 5 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 e di cui sopra; 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.

11 bis) 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 € 300.00. 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 e documento di identificazione;

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. 137/2016"; 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 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, 23.05.2017

Il professionista delegato

Avv. Luisa Venturi