



## Procedura esecutiva immobiliare n. 334/2014 R.G.E.

### TRIBUNALE DI TERNI AVVISO DI VENDITA

Il Delegato del Compendio Immobiliare pignorato, Avv. Stefano Colalelli, nella procedura esecutiva n. 334/2014 R.G.E. proposta da

ITALFONDIARIO S.p.a.

- visto il provvedimento di nomina del delegato del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 01/03/2016 poi sostituita in data 02/03/2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

-che davanti al sottoscritto professionista delegato presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita in Terni presso il Palazzo di Giustizia piano 2°, stanza n. 210, il giorno **11/10/2017 alle ore 15,30**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. del seguente immobile:

#### **LOTTO 1:**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale posto in Terni, Corso Vecchio 246, identificato al NCEU del Comune di Terni al foglio 117, particella 118, subalterno 7, categoria C/1, piano T, classe 8, superficie mq. 73, rendita €. 2.921,85.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui n. 4 fuori terra e n. 1 interrato.

L'unità immobiliare risulta inglobata all'interno di un palazzo realizzato nei primi anni '60, con grado di finitura medio/alto. Il locale è quasi interamente soppalcato aumentando la sua superficie utile.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari e verrà rilasciato all'esito dell'aggiudicazione del bene.

Non risultano alla data di redazione della consulenza dell'Esperto spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni ed altri dati ritenuti di interesse.

#### **LOTTO 2:**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico (A3) con annessa una cantina sito in Terni Viale Martiri della Libertà n. 11, identificato al NCEU al foglio 117, particella 702, subalterno 30, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, piano S1-2, rendita €. 386,34.

L'appartamento è posto al piano secondo e la cantina al piano S1. L'intero fabbricato realizzato nei primi anni '60 è composto da n. 6 piani complessivi di cui n. 5 fuori terra e n. 1 interrato. L'unità immobiliare si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Ha una superficie complessiva di circa mq. 81 e un'altezza di circa 3 m.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari e verrà rilasciato all'esito dell'aggiudicazione del bene.

Non risultano alla data di redazione della consulenza dell'Esperto spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni ed altri dati ritenuti di interesse.

### **LOTTO 3:**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico (A3) con annessa una cantina sito in Terni Viale Martiri della Libertà n. 11, identificato al NCEU al foglio 117, particella 702, subalterno 29, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, piano S1-2, rendita €. 426,08.

L'appartamento è posto al piano secondo e la cantina al piano S1. L'intero fabbricato realizzato nei primi anni '60 è composto da n. 6 piani complessivi di cui n. 5 fuori terra e n. 1 interrato. L'unità immobiliare si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Ha una superficie complessiva di circa mq. 85 e un'altezza di circa 3 m. La conformità edilizia potrà essere completamente ottenuta, relativamente alla chiusura della veranda esterna, una volta conclusa la pratica di condono entro gg.60 successivi alla vendita del bene.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari e verrà rilasciato all'esito dell'aggiudicazione del bene.

Non risultano alla data di redazione della consulenza dell'Esperto spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni ed altri dati ritenuti di interesse.

- 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 N. 334/2014 R.G.E. Geom. Antonio Fortunati, 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, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

- 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. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

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

LOTTO 1: **€. 94.900,00;**

LOTTO 2: **€. 96.750,00;**

LOTTO 3: **€. 92.650,00;**

- che il prezzo base di vendita ammonta a:

LOTTO 1: **€. 95.000,00;**

LOTTO 2: **€. 97.000,00;**

LOTTO 3: **€. 91.000,00;**

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

LOTTO 1: **€. 71.250,00;**

LOTTO 2: € 72.750,00;

LOTTO 3: € 68.250,00;

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

LOTTO 1: € 2.000,00;

LOTTO 2: € 2.000,00;

LOTTO 3: € 2.000,00;

- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'Esperto Geom. Antonio Fortunati, 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 siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

- che maggiori informazioni sono reperibili, 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 delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Stefano Colalelli, nominato in sostituzione del debitore, con Studio in Terni, Via Lungonera Savoia n. 26 tel. e fax. 0744422232, nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

- 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 380/2001 gli immobili oggetto di vendita di cui ai lotti n.ri 1 e 2 risultano essere stati edificati con Concessione ant. 1967. Il lotto n. 3 risulta essere stato edificato con Concessione ant. 1967, numero pratica: 3837/9397 del 27/05/1997, Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85 n. A 47) Per lavori: condono edilizio per chiusura veranda esterna. A seguito della non integrata documentazione richiesta dal Comune di Terni il 11/07/1997 è stato proposto il diniego al rilascio della sanatoria. E' comunque ancora possibile sanare il tutto portando le necessarie integrazioni.

Per i lotti n.ri 1 e 2 si dichiara la conformità catastale, edilizia ed urbanistica.

Per il lotto n. 3 si dichiara la conformità catastale ed urbanistica. Per quanto attiene alla conformità edilizia si otterrà una volta conclusa la pratica di condono, possibile entro 60 giorni successivi alla vendita del bene oggetto di pignoramento.

- che l'aggiudicatario qualora gli immobili si trovino 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 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: 10/10/2017 ore 11.00;

## **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 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](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 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, 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;
- 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. 334/2014" 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 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 come indicate al punto n. 6, 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. 334/2014 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 dalla 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 (**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 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.

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:

- €. 500,00 per immobili venduti fino a €. 10.000,00;
- €. 1.000,00 per immobili venduti oltre €. 10.001,00 e fino a €. 30.000,00;
- €. 1.500,00 per immobili venduti oltre €. 30.001,00 e fino a €. 60.000,00;
- €. 2.000,00 per immobili venduti oltre €. 60.001,00 e fino a €. 100.000,00;
- €. 2.500,00 per immobili venduti oltre €. 100.001,00 e fino a €. 200.000,00;
- €. 3.000,00 per immobili venduti oltre €. 200.001,00 e fino a €. 300.000,00;
- €. 5.000,00 per immobili venduti oltre €. 300.001,00.

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 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; 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 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. 334/2014"; 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 avvisa, inoltre,**

- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode).

Terni, li 5/05/2017

Il Professionista delegato  
(Avv. Stefano Colalelli)