



N. 150/2014 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il custode e professionista delegato alla vendita Dott. Federico Liti nella procedura esecutiva n. 150/2014 vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data 22/11/2016 ai sensi dell'art. 569 e seg. C.p.c.,

AVVISA

- che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del 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,
- che quindi, davanti al medesimo Custode delegato Commercialista Dott. Federico Liti, nella data sotto indicata, presso il suo studio sito in Terni Via del Centenario n. 23, 1° piano (Tel. 0744 304881 – 0744 307504) si terrà l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 573 C.p.c., giusta ordinanza del G.E. come sopra richiamata e resa pubblica, a mezzo vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO n. 1 : Diritti di piena proprietà 1/1 su immobili (abitazione e garage) siti in San Gemini Località Cimignano distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- foglio 15, particella 677, subalterno 8, indirizzo Località Cimignano, piano T-1-S1, comune SAN GEMINI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 137 (116) mq, rendita € 480,30.
- foglio 15, particella 677, subalterno 17, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune SAN GEMINI, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita € 65,07.

Casa unifamiliare a schiera edificata nel lotto "A" della lottizzazione convenzionata Cimignano, composta di una cantina con annesso W.C. lavatoio al piano seminterrato, da un ingresso soggiorno, una cucina ed un bagno al piano terreno; ed infine da due camere da letto ed un bagno al piano primo. L'autorimessa è posta al piano seminterrato del lotto A della lottizzazione convenzionata Cimignano, dotata di duplice accesso carrabile alla quota della strada interna condominiale, comunicante con la casa unifamiliare a schiera appartenente al medesimo lotto.

Valore degli immobili determinato dal C.T.U. Arch. Candelori Enrico : Euro 171.500,00

- **Prezzo base dell'immobile indicato in ordinanza: € 129.000,00;**
- **Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : € 97.500,00**
- **Rilancio minimo: € 2.500,00**

LOTTO n. 4 : Diritti di piena proprietà 1/1 di fabbricato sito in San Gemini (TR) Località Cimignano la cui planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto la destinazione d'uso assentita e denunciata al Catasto Fabbricati è quella di autorimessa (corrispondente alla categoria C/6) mentre veniva di fatto utilizzato dal debitore come ufficio. L'immobile risulta pertanto distinto al catasto fabbricati foglio 15, particella 590, subalterno 14, scheda catastale tr0018547, indirizzo Località Cimignano, piano S1, comune San Gemini, **categoria C/6**, classe 3, superficie 24 mq., rendita € 44,62. L'immobile è posto nel lotto C della lottizzazione convenzionata Cimignano, composto da un locale unico con accesso diretto dall'esterno a livello stradale, completo di servizio igienico.

Valore degli immobili determinato dal C.T.U. Arch. Candelori Enrico : Euro 20.250,00

- **Prezzo base dell'immobile indicato in ordinanza: € 15.750,00;**
- **Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : € 12.000,00**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00**

LOTTO n. 5 : Diritti di piena proprietà 1/1 di fabbricato sito in San Gemini (TR) località Cimignano ad uso magazzino distinto al foglio 15, particella 590, subalterno 21, piano S1, categoria C/2, classe 2, superficie 26 mq., rendita € 37,49. Il deposito è edificato nel lotto "B" della lottizzazione convenzionata Cimignano, e risulta composto da un unico locale con accesso al piano seminterrato del vano scala interno allo stabile.

Valore degli immobili determinato dal C.T.U. Arch. Candelori Enrico : Euro 5.300,00

- **Prezzo base dell'immobile indicato in ordinanza: € 4.500,00;**
- **Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : € 3.500,00**
- **Rilancio minimo: € 500,00**

LOTTO n. 7 : Diritti di piena proprietà 1/1 di rata di Terreno agricolo sito nel Comune di San Gemini Località Cimignano distinto al foglio 15, particella 589, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1147, reddito dominicale: € 6,22; reddito agrario: € 4,15. Il fondo costituisce una porzione residuale del frazionamento del Podere Cimignano ed in particolare della particella 56 del Fg. 15 del comune di San Gemini.

Valore degli immobili determinato dal C.T.U. Arch. Candelori Enrico : Euro 2.300,00

- **Prezzo base dell'immobile indicato in ordinanza: € 2.300,00;**
- **Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : € 1.800,00**
- **Rilancio minimo: € 500,00**

LOTTO n.8 : Aree di urbanizzazione primaria site in San Gemini Località Cimignano di cui al foglio 15, particella 675, foglio 15, particella 678, foglio 15, particella 679, foglio 15, particella 681. Prezzo indicativo del CTU: € 4.000,00. Il Bene risulta vendibile prioritariamente ai soli proprietari consorziati di immobili che insistono su tale area, i quali dovranno successivamente procedere al completamento delle opere di urbanizzazione.

Valore degli immobili determinato dal C.T.U. Arch. Candelori Enrico : Euro 4.000,00

- **Prezzo base dell'immobile indicato in ordinanza: € 3.000,00;**
- **Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : € 2.300,00**
- **Rilancio minimo: € 500,00**

Per tutti i lotti sopra riportati si precisa che:

- **Data dell'esame delle offerte: 22/11/2017 ore 16:00, apertura delle buste: ore 16;00 del 22/11/2017.**

- **Termine presentazione offerte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni: 21/11/2017 ore 11.00**

Si precisa inoltre che:

- 1) l'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 è libera da persone e cose.
- 2) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al lotto n. 4 si segnala che la destinazione d'uso assentita e denunciata al Catasto Fabbricati è quella di autorimessa (corrispondente alla categoria C/6) mentre veniva di fatto utilizzato dal debitore come ufficio. Si precisa inoltre che all'interno dell'immobile è ancora conservata una parte della documentazione contabile della fallita la quale sarà asportata a cura e spese della curatela non appena l'immobile verrà trasferito a terzi.
- 3) Con riferimento al lotto n. 8 il bene risulta vendibile prioritariamente ai soli proprietari consorziati degli immobili che insistono su tali aree, i quali secondo quanto indicato dal CTU, dovranno procedere successivamente al completamento delle opere di urbanizzazione.

Si precisa che tutte le unità immobiliari indicate sono poste in vendita con gli accessori dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima alla quale si rimanda per qualsiasi ulteriore informazione, redatta dall'esperto Arch. Candelori Enrico, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 150/2014 RGE Tribunale di Terni, senza alcuna garanzia per evizione e/o molestie e/o pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore e per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il perito non ha evidenziato né si è conoscenza di eventuali spese condominiali, relative all'anno antecedente il pignoramento ed all'anno del pignoramento, da liquidare.

Il custode ha evidenziato che nella C.T.U. redatta dall'Arch. Candelori Enrico non sono stati riportati alcuni gravami presenti nella relazione notarile, è stato pertanto dato mandato al C.T.U. di integrare la perizia depositata indicando per ogni lotto i gravami risultanti dalla relazione notarile.

Secondo quanto indicato dal perito nominato dal Tribunale Arch. Candelori Enrico con riferimento al lotto n. 4 la destinazione d'uso assentita e denunciata al Catasto Fabbricati dei locali posti in vendita è quella di autorimessa (corrispondente alla categoria C/6) anche se il suddetto immobile veniva di fatto utilizzato dal debitore come ufficio. Per tutte le altre eventuali informazioni e/o segnalazioni di specifiche difformità rilevate si fa espresso rinvio alla perizia elaborata dal CTU Arch. Candelori Enrico.

Tutte le attività che in base all'art. 571 e seguenti C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria e davanti al Giudice dell'esecuzione o del Cancelliere, sono eseguite dal professionista delegato (Dott. Federico Liti) presso il suo studio in Terni, Via del Centenario n. 23.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **la Cancelleria delle 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, 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 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 e del lotto relativo;
 - 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. 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 acquisto 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. Es. Imm N. 150/2014" 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 (Dott. Federico Liti) di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 150/2014", 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 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'acquisito 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 con prezzo base fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti con prezzo base oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti con prezzo base oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti con prezzo base oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti con prezzo base oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

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;

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.150/2014"; 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.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione e nella successiva integrazione a firma dell'esperto Arch. Candelori Enrico, 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; essa è consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "Disciplina della vendita senza incanto allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet a cui si rimanda.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il custode, Dott. Federico Liti (Tel. 0744.304881) , presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (Tel. 0744.3981); inoltre per ricevere informazioni sugli immobili posti in vendita è disponibile il numero verde di call center 800630663.

Terni, lì 11/07/2017

Il custode/delegato
Dr. Federico Liti