



AVV. CLAUDIO NUNZI
Corso Vecchio, n.225 - 05100 - TERNI
Tel. e fax 0744/58931
e-mail studio.legale.nunzi@gmail.com
P.E.C. claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 216/2014 R.G.E.

--ooOoo--

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Claudio Nunzi

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Claudio Nunzi, con studio in Terni Corso Vecchio n.225, 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 n. 216/2014 R.G.E., promossa da CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.+1, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 25.10.2016, comunicata il 26.10.2016, recapito telefonico e fax 0744/58931 - 339/8717585 - e-mail: studio.legale.nunzi@gmail.com - pec: claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it

AVVISA

che il giorno 17 Gennaio 2018 alle ore 10,30 nei locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Tribunale di Terni, Corso del Popolo n.40, piano secondo, stanza n.210, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su:

- Abitazione di tipo economico sita in Comune di Stroncone (TR), Frazione Mollaio di Coppe - Voc. Valle Scura - Loc. Torricella - Frazione di Coppe n.92; l'immobile si configura come un fabbricato indipendente che si sviluppa su tre livelli ed è così strutturato: piano terra con un ampio ingresso connesso ad un ampio locale ripostiglio ed a due locali cantina adiacenti; il piano terra non ha collegamenti verticali interni con il piano primo. Al piano primo si accede tramite una scala esterna che conduce all'ingresso, con un ampio soggiorno e un piccolo spazio adibito a cucina con scala interna annessa di collegamento verticale con il piano sottotetto; dallo stesso ingresso si accede alla zona notte composta da due camere, un piccolo disimpegno ed un bagno. La scala interna di collegamento verticale presente in soggiorno conduce al locale sottotetto che è composto da due locali. Il fabbricato è interamente fuori terra. Superficie calpestabile complessiva dell'abitazione di circa 216 mq. Identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 39, particella 55, p. T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84. L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al foglio 39, particella 55 ente urbano di mq. 830. N.B.: L'esperto ha rilevato: L'immobile pignorato come sopra identificato risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali: il piano terra presenta lievi ampliamenti su muratura portante e variazioni di distribuzione interna dei locali; il piano sottotetto presenta variazioni di distribuzione interna dei locali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale DOCFA.

- Terreni agricoli siti in Comune di Stroncone (TR), Frazione Mollao di Coppe - Voc. Valle Scura - Loc. Torricella - Frazione di Coppe n.92 identificati al Catasto Terreni di detto Comune, rispettivamente, al foglio 39, particella 56, seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 5000, reddito dominicale € 11,62, reddito agrario € 12,91; al foglio 39, particella 57, bosco misto, classe 2, superficie mq. 4140, reddito dominicale € 4,28, reddito agrario € 0,64; al foglio 39, particella 232, fabbricato rurale, superficie mq. 30, usato attualmente per deposito attrezzi da giardino e rimessaggio.

Gli immobili (già occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2, comma 1, legge 09.12.1998 n.431, stipulato in data 02.01.2013, registrato a Terni il 18.03.2013 e con scadenza al 01.02.2017; tale contratto, tuttavia, stante il canone vile determinato dal CTU, non è opponibile all'acquirente) sono stati riconsegnati dalla conduttrice il 24.11.2016, liberi da persone e/o cose (nelle condizioni di cui al primo accesso effettuato il 14.04.2015 e alla relazione di stima dell'esperto Ing. Gabriele Battistoni del 06.07.2015 ad eccezione del termocamino, termosifoni, scaldabagno e dei sanitari: lavandino bagno e cucina, asportati dalla conduttrice poiché, come dalla medesima dichiarato, di sua proprietà, salvo usura dovuto all'utilizzo).

Prezzo base: € 18.750,00

Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa 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), 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 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;
- 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. 216/2014" 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 appena 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 e della metà del compenso del Custode-delegato, oltre alle spese generali, in relazione alle attività successive alla vendita ai sensi del D.M. 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, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. N. 216/2014", 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, 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 al Custode giudiziario e professionista delegato, 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 (**fondiaro**) **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 Custode giudiziario e 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 giudiziario e 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, 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

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 € 300.001;

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 delegato 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 delegato 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 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. 216/2014"; 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 giudiziario e 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, 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;

- 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;

- il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato determinato dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni in € 167.284,25; il prezzo base è di € 18.750,00; il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è di € 14.062,50, mentre l'aumento minimo previsto per il caso di gara tra più offerenti è di € 1.000,00;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- a norma dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si informa che per i terreni oggetto della vendita è stato acquisito agli atti della procedura il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art.46 dello stesso T.U. e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE: concessione edilizia - Comune di Stroncone (TR) Prot. n.840 - a eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (legge 28 gennaio 1977, n.10) per lavori ampliamento e sistemazione fabbricato rustico; concessione edilizia in sanatoria - Comune di Stroncone (TR) - (art.13 L. 28/2/85 n.47) per lavori di chiusura

del portico al piano terreno, prolungamento del balcone sul lato sud al piano primo e trasformazione delle soffitte al piano sottotetto eseguiti presso il fabbricato, presentazione in data 22/09/1998 al n. di prot. 2655; concessione edilizia- Comune di Stroncone (TR) n.20 del 16.05.1986 - per costruzione di un annesso rustico, presentazione in data 23.09.1985. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° cit. e di cui all'art. 40 co.6° cit. L. 47/1985;

- gli immobili vengono venduti liberi 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 la metà del compenso del Custode-delegato, oltre alle spese generali, ai sensi del D.M. 227/15);

- se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Gabriele Battistoni, 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 seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteanunci.it

- Maggiori informazioni potranno essere reperite, 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 della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato Avv. Claudio Nunzi, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

- 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 (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte ed al luogo di svolgimento della vendita).

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

Terni, li 25.09.2017

Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita

Avv. Claudio Nunzi

