



## TRIBUNALE DI TERNI

N. 9/2016 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode/ Delegato: Avv. Leonardo Capra

### AVVISO DI VENDITA

#### LOTTO UNICO:

diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- fabbricato industriale sito in Terni, Via del Commercio 18, dislocato su due livelli, piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale.

Il piano terra è composto da: capannone zona lavorazione, spogliatoi, bagno, uffici, disimpegno: il piano primo da due locali ad uso ufficio e da una porzione destinata attualmente ad abitazione costituita da ingresso, bagno, soggiorno e camera. Il piano terra è collegato al piano primo mediante una scala, interna alla porzione di capannone sede amministrativa.

Posto al piano terra-primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 1.252,09.

Superficie reale lorda capannone: 913,65, superficie lorda commerciale capannone: 913,65.

Superficie reale lorda uffici: 219,34, superficie lorda commerciale uffici: 219,34.

Superficie reale lorda tettoia: 119,10, superficie lorda commerciale tettoia: 41,68.

Identificato al Catasto fabbricati: foglio 101, mappale 301, categoria D/1, posto al piano T-1, rendita euro 5.272,00.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 101, part. 301, categoria D/1, variazione nel classamento del 6/6/2013; ex F. 101, part. 101, variazione del 2/8/2012, ampliamento variazione di toponomastica; ex F. 101 part. 301, variazione toponomastica del 22/10/2002; ex F. 101 part. 301, variazione del 5/1/1995, in atti dal 12/9/2000, modifiche interne e cls.; ex F. 101 part. 301, variazione del 1/3/1986 in atti dal 12/9/2000, ampliamento; ex F. 101 part. 301, costituzione del 10/6/1974, in atti dal 12/9/2000.

- Al Catasto Terreni: il F. 101 part. 301 di mq 1980, ente urbano, tipo mappale del 4/7/2012, per ampliamento; ex F. 101 part. 301, tipo mappale del 7/2/1986 in atti dal 12/3/2003; ex F. 101 part. 301, frazionamento del 17/2/1969, in atti dal 28/9/1973; ex F. 101 part. 115, impianto meccanografico del 31/1/1971.

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 euro 8.900,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

Gli immobili sono liberi.

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00

- Il sottoscritto Avv. Leonardo Capra, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in forza dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 6/4/2017, autorizzante la vendita del compendio pignorato

### AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati, davanti al sottoscritto professionista delegato si terrà la vendita senza incanto del sopra descritto compendio immobiliare:

**Data, ora e luogo:** 23 Maggio 2018, alle ore 10,00, in Terni, Corso del Popolo 40, Palazzo di Giustizia, stanza 210.

**Prezzo base:** euro 286.875,00

**Prezzo minimo** (75% del prezzo base): euro 215.156,25

**Rilancio minimo:** euro 3.000,00

#### - Modalità di presentazione delle offerte ed altre disposizioni

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo 40 entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e 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 deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita (un facsimile 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 euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da euro 2,00 ciascuna, per un totale di euro 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, a mezzo di procuratore legale, o a mezzo mandatario munito di 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 dei 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. 9/2016" 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; 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 la registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase di trasferimento, 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 imputate anzitutto 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. 9/2016", 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 comunque essere 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 (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 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 di 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 più proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- euro 500 per gli immobili venduti fino a euro 10.000;
- euro 1.000 per gli immobili venduti oltre euro 10.001 e fino a euro 30.000;
- euro 1.500 per gli immobili venduti oltre euro 30.001 e fino a euro 60.000;
- euro 2.000 per gli immobili venduti oltre euro 60.001 e fino a euro 100.000
- euro 2.500 per gli immobili venduti oltre 100.001 e fino a euro 200.000;
- euro 3.000 per gli immobili venduti oltre euro 200.001 e fino a euro 300.000;
- euro 5.000 per gli immobili venduti oltre euro 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;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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