



TRIBUNALE DI TERNI
-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Proc. nr. 22/2015 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Ilaria Palmeri

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

(nuovo tentativo di vendita a seguito di decadenza dall'aggiudicazione nei primi due tentativi esperiti in esecuzione della vigente delega delle operazioni di vendita)

LOTTO UNICO

Ubicato

in periferia, in area agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti, in zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Assentito in forza dei seguenti titoli edilizi: permesso a costruire del 01/06/1976 prot. 25695, permesso a costruire del 08/01/1977 prot. 26103, permesso a costruire del 12/09/1980 prot. 5318, permesso a costruire del 31/10/1981 prot. 33485; certificato di agibilità rilasciato il 16/04/1982 prot. 24837; autorizzazione per impianto di smaltimento dei liquami domestici rilasciata il 17/04/1982 prot. 10680.

Da sanare mediante s.c.i.a. edilizia per un costo di euro 1.500,00, agli effetti della conformità rispetto alla normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Da regolarizzare in catasto per un costo di € 2.600,00.

Composto da:

A) Immobile principale

- **Diritto:** piena ed esclusiva proprietà.
- **Tipologia:** abitazione di tipo civile.
- **Indirizzo:** Comune di Terni, Via Macinarotta 77, piano S1-T.
- **Dati catastali:** catasto fabbricati del Comune di Terni, foglio 49, particella 751, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 379,60.
- **Descrizione sommaria:** appartamento composto da soggiorno, cucina con camino, due camere da letto matrimoniali, due bagni, uno studio, due disimpegni e due terrazzi al piano terra e tre cantine e un ripostiglio al piano interrato, e dotato di corte esterna di esclusiva proprietà.
- **Accessibilità:** l'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.
- **Impianti:** impianto di riscaldamento con termocamino radiante a norma, impianto idrico a norma, impianto elettrico non a norma per assenza del salvavita.
- **Stato manutentivo:** discreto.
- **Stato di possesso:** l'immobile è occupato dall'attuale proprietario fino a liberazione da attuare a seguito della vendita.
- **Vincoli (per l'acquirente):** nessuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole nei registri immobiliari, nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, nessun atto di asservimento urbanistico.
- **Condominio:** nessun onere condominiale.

B) Pertinenza

- **Diritto:** piena ed esclusiva proprietà.
- **Tipologia:** garage o autorimessa.
- **Indirizzo:** Comune di Terni, Via Macinarotta 77, piano S1.
- **Dati catastali:** c catasto fabbricati del Comune di Terni, foglio 49, particella 751, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita € 27,27.

- **Accessibilità:** l'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.
- **Impianti:** impianto elettrico non a norma per assenza del salvavita.
- **Stato manutentivo:** discreto.
- **Stato di possesso:** l'immobile è occupato dall'attuale proprietario fino a liberazione da attuare a seguito della vendita.
- **Vincoli (per l'acquirente):** nessuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole nei registri immobiliari, nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, nessun atto di asservimento urbanistico.
- **Condominio:** nessun onere condominiale.

Valore complessivo del lotto, stimato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ.: € 127.569,35 al netto dei costi di regolarizzazione suindicati.

Prestazione energetica globale del fabbricato: KWh/m²anno 209,790 (classe F), certificata da a.p.e. cod. 055032_20151214210610_JPQZPKPFOO valida fino al 14/12/2025.

~

Il sottoscritto avv. Federico Federici, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis del codice di procedura civile in forza della ordinanza ex art. 591 c.p.c. in data 31/05/2017 e del provvedimento ex art. 587 c.p.c. in data 16/01/2019 del Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

— che nella data e nel luogo sotto indicati, sotto la disciplina appresso precisata, davanti al sottoscritto professionista delegato si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** del sopra descritto **compendio immobiliare.**

Data, luogo ed ora: 8 maggio 2019, Terni, Corso del Popolo 40, Palazzo di Giustizia, stanza 210, ore 12:00.

Prezzo base: € 60.000,00. **Rilancio minimo in caso di gara:** € 1.500,00.

Orario di apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto: ore 11:30.

Offerta minima: € 45.000,00 (= 75% del prezzo base);

— che la succitata ordinanza prescrive la seguente 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 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;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nel presente 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) *omissis*

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. 22/2015 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; *omissis*

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, 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. 22/2015", oppure tramite bonifico bancario sul c/c n° 45108,31 intestato a "esecuzione immobiliare 22/2015 c/o Federici Federico" presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale n. 8200, codice IBAN IT 04 I 01030 14400 000004510831.

8) Essendo l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, precisamente l'ipoteca iscritta ai numeri 7261 di registro particolare e 1243 di registro particolare in forza di atto del dr. Paolo Cirilli notaio in Terni in data 16/06/2009, a repertorio dei suoi atti col n° 37845, 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 (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 indicati nel presente avviso 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 a 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 € 1.500 per gli immobili messi in vendita ad un prezzo base determinato in un importo da € 30.001 a € 60.000; 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; 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.

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. 22/2015"; 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 tra-

smettere 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.

PRECISA

— 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 (geom. Massimo Orsi, cod. fisc. RSO MSM 75A25 L117 K), 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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);

— che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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

— che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, 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 o segnalazione certificata di inizio di attività entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

— 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 nel luogo sopra indicato.

RENDE NOTO

che maggiori informazioni possono essere reperite attingendo alle seguenti fonti:

— il sottoscritto Custode Giudiziario del compendio posto in vendita, reperibile presso il proprio studio a Terni in Piazza dei Carrara 10, nonché ai recapiti telefonici 0744/402898 e 346/6023850, anche per visite dell'immobile;

— la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

— i siti Internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it, dove sono consultabili tra l'altro l'ordinanza che ha disposto la vendita, la perizia di stima, la planimetria e le immagini fotografiche del compendio posto in vendita, nonché i siti Internet www.legalmente.net, www.entitribunali.kataweb.it e www.immobiliare.it;

— il numero verde di call center 800.630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia di stima del compendio posto in vendita.

Terni, li 23 gennaio 2019

Il custode-delegato
Avv. Federico Federici