



Proc. N. **131/2015** Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il Prof. Paolo Fratini, con studio in Terni (05100) – Via Piero della Francesca n. 14, Professionista delegato alle vendite e Custode dell'immobile pignorato nella Procedura Esecutiva N. 131/2015;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 22.03.2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Prof. Paolo Fratini, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Natalia Giubilei in data 26.06.2017, a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591-bis e 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

-LOTTO 1:

Diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento sito in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 83, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 904, subalterno 21, classe 7, consistenza 5,5 vani, categoria A/2 e rendita catastale Euro 426,08;

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annesso piccolo vano cantina al piano interrato, ubicato in un fabbricato plurifamiliare di recente costruzione, dotato di ascensori, complessivamente costituito da undici abitazioni e dodici locali garages, oltre a beni comuni non censibili. L'unità immobiliare, dotata di caminetto a legna posto nel vano soggiorno, in dettaglio è composta da vani principali ed accessori diretti al piano primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 72,29; due terrazzi coperti, direttamente comunicanti con i vani sopra descritti, aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 27,05; un vano accessorio indiretto al piano interrato (cantina) avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 8,02.

Diritto di piena proprietà (1/1) di garage sito in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 83, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 904, subalterno 4, classe 8, consistenza 40 mq, categoria C/6 e rendita catastale Euro 82,63;

Garage/rimessa con annesso piccolo locale accessorio utilizzato come ripostiglio, ubicato al piano seminterrato del fabbricato avente altezza di m. 2.70, ed una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq 39,93. L'unità immobiliare, con accesso carrabile dalla corsia condominiale al servizio delle autorimesse e

pedonale dal vano scale, è costituita da un ampio locale principale con annesso piccolo vano accessorio, utilizzato come ripostiglio.

Sia per l'appartamento che per il garage 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 € 950,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. Il Delegato specifica che non sussiste la continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento e che le stesse potranno essere ripristinate a cura e spese dell'aggiudicatario, e quindi, sussiste astrattamente il rischio di subire l'evizione del bene.

Gli immobili sono occupati dal socio amministratore della Società eseguita e dalla sua famiglia.

Il Professionista Delegato specifica che sussistono quote condominiali insolute. Si rimanda alla perizia di stima per un approfondimento.

-LOTTO 2:

Diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento sito in Terni (TR), Località San Liberatore, Via Piscine di Capriano n. 21, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 93, particella 591, subalterno 8, classe 7, consistenza 5,5 vani, categoria A/2 e rendita catastale Euro 426,08;

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, ubicato in una fabbricato plurifamiliare di recente costruzione, privo di ascensore. All'interno della particella in cui insiste l'unità immobiliare (part. 591) vi sono due palazzine con ingressi autonomi dal piano terra, costituite da cinque abitazioni e otto locali garages ciascuna, oltre a beni comuni non censibili. I piani interrati delle due palazzine, occupati dai garages hanno accessi carrabili autonomi dalla strada di lottizzazione posta sul lato ovest degli edifici, gli stessi sono collegati sul lato est dello stesso piano interrato con un corridoio che, consente l'accesso dai garages alle scale di distribuzione degli alloggi superiori. L'unità immobiliare, in dettaglio è composta come di seguito descritto: -vani principali ed accessori diretti al piano primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 70,33; -un terrazzo coperto, direttamente comunicante con i vani sopra descritti, avente una superficie reale netta di circa mq. 7,51; -un balcone scoperto comunicante con i vani principali, avente una superficie reale netta di circa mq. 2,65; il tutto come si evince dalle planimetrie riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato. L'appartamento di che trattasi, al suo interno, non risulta essere completamente ultimato e, per quanto potuto accertare dal CTU in sede di sopralluogo, necessita delle seguenti opere di completamento: -fornitura e posa in opera dei pavimenti e zoccolini battiscopa interni; -fornitura e posa in opera delle maioliche di rivestimento nelle pareti della cucina, bagno e w.c.; -fornitura e posa in opera dei sanitari e rubinetterie nel bagno e nel w.c. (risulta essere stato installato il solo piatto doccia nel bagno principale); -completamento impianti elettrico, riscaldamento ed esecuzione allacci idrici-sanitari; -fornitura e posa in opera degli infissi interni (porte); -fornitura e posa in opera del rivestimento interno del portone di ingresso; -esecuzione tinteggiature interne.

Diritto di piena proprietà (1/1) di garage sito in Terni (TR), Località San Liberatore, Via Piscine di Capriano snc, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 93, particella 591, subalterno 18, classe 8, consistenza 18 mq, categoria C/6 e rendita catastale Euro 37,18.

Garage/rimessa, ubicato al piano interrato del fabbricato avente altezza di circa m. 2.60, ed una superficie netta calpestabile di circa mq. 18,97. L'unità

immobiliare ha accesso carrabile dalla corsia condominiale delle autorimesse e pedonale da un cor-ridoio interno che consente l'accesso alla scala di distribuzione degli alloggi soprastanti.

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 € 300,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

Gli immobili sono liberi.

Come indicato in perizia, alla data di stesura della stessa non sussiste la regolarizzazione del condominio e pertanto non ci sono tabelle millesimali approvate.

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**) 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 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. 131/2015 Lotto n. 1 o Lotto n. 2 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:

1. se perviene oltre il termine appositamente indicato;

2. se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

3. 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; 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. 131/2015 Lotto n. 1 o Lotto n. 2, 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 presso il Professionista, 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 (**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 fondario;

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 fondario 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 a 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 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;

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. 131/2015 Lotto n. 1 o Lotto n. 2; 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 RENDE NOTO CHE:

-Termine e luogo di presentazione delle offerte in busta chiusa: entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita da depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni;

-Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto ed apertura delle buste: **12 Settembre 2019 - ore 15,00** presso lo Studio del Custode e professionista delegato Prof. Paolo Fratini, sito in Terni – Via Piero della Francesca n. 14.

-Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Ilaria Palmeri.

PER IL LOTTO N. 1:

- Il valore degli immobili determinato ex art. 568 c.p.c., ammonta ad **euro 148.590,28**.

-Prezzo base di vendita indicato in ordinanza ammonta ad **Euro 148.000,00**.

-Il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base a cui è possibile offrire ammonta ad **euro 111.000,00**.

- il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti non potrà essere inferiore ad **€. 2.500,00**.

PER IL LOTTO N. 2:

- Il valore degli immobili determinato ex art. 568 c.p.c., ammonta ad **euro 99.561,01**.

-Prezzo base di vendita indicato in ordinanza ammonta ad **Euro 100.000,00**.

-Il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base a cui è possibile offrire ammonta ad **euro 75.000,00**.

- il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti non potrà essere inferiore ad **€. 2.000,00**.

-Le unità immobiliari di cui sopra sono meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Stefano Mancinelli, alla quale si fa espresso rinvio per ogni dettaglio, specie per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni posti in vendita, da consultare a cura di ogni offerente sui siti www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

-La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono espressamente regolate nei paragrafi "Disciplina della vendita senza incanto" contenuti nell'Ordinanza del G.E. del 26.06.2017 consultabile nei suddetti siti Internet.

- E' possibile reperire ulteriori informazioni, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso il Professionista delegato, nominato in sostituzione del debitore, Prof. Paolo Fratini con studio in 05100 Terni Via Piero della Francesca n. 14, Tel. 0744/422841, Fax 0744/426108, e-mail:stufirati@tin.it , presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. Inoltre, è possibile richiedere informazioni sui i beni immobili posti in vendita, nonché l'inoltro di copia della perizia a mezzo e-mail o fax, al numero verde di call center 800630663.

Si precisa, inoltre, che le unità immobiliari di cui al presente avviso 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 G.E., Ing. Stefano Mancinelli, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, 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 quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili 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 citata normativa.

Si invitano gli interessati a verificare tutti i dati di cui alla citata relazione; in caso di insufficienza di dette notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del T.U. Edilizia ovvero di cui all'art. 40, secondo comma Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 citata Legge 47/1985.

- 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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

