



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 257/15 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Federica Apollonio

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Federica Apollonio, con studio in Terni Via Barbarasa n.23, tel 0744 400204 - e-mail: fa@studioboscia.it, 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. 257/15 R.G.E.;

-visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 02/02/2017 e quello integrativo della dott.ssa Ilaria Palmeri in data 16/05/2019 ai sensi dell'art.591 c.p.c.;

- visto gli art. 569, 570 ss c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **11 novembre 2020 alle ore 9,30** presso il proprio studio in Terni Via Barbarasa n.23, previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti si terrà la vendita senza incanto, precisando che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30;
- che il compendio immobiliare è analiticamente descritto nella perizia redatta dall'esperto nominato Geom. Antonio Fortunati, allegata al fascicolo delle Esecuzioni e pubblicata sul sito internet www.legalmente.net; www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it che dovrà essere consultata per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato adibito a negozio e magazzino sito in Terni, Via Giacinto Menotti Serrati n.13/A. l'edificio è suddiviso in due porzioni: la prima costituisce il locale vendita con all'interno un piccolo ufficio; l'altra funge da deposito con piccolo wc e spazio dedicato alla mensa del personale. L'immobile è dotato di doppio ingresso carrabile: uno dalla corte del contiguo palazzo giungente direttamente al magazzino, l'altro utilizza una stradina interna sul civico 13/C a servizio dei vari palazzi all'interno. Il tutto distinto al NCEU del comune di Terni al foglio 133 particella 143 sub.19, piano T, categoria C/2, classe 10, consistenza 116, superficie 132, rendita 563,14 e al foglio 133 particella 143 sub.21 (ex sub.20), cat. C/1, classe 3, consistenza 72, superficie 87, rendita €1.346,09.

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 €3.000,00 sono stati detratti dal prezzo di vendita.

N.B.: Si fa presente che l'immobile è affittato in virtù di contratto di affitto di azienda stipulato con scrittura privata rep. n.53.973 autenticata dal notaio Dott. Paolo Cirilli racc. 22.992 che il canone di affitto annuo è di €1.200,00 (€100,00 mensili) e che il contratto avrà scadenza in data 31.12.2018. Il contratto viene ritenuto vile e non opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 22.675,78 (valore di stima €235.500,00)

Prezzo minimo: € 17.006,83 ossia almeno il 75% del prezzo base

Rilancio minimo: € 1.000,00

CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 257/15 RGE, Geom. Fortunati nel lotto 2 ha riscontrato le **difformità urbanistiche e catastali**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia ed in particolare:

“Sono riscontrate anomalie in merito alla divisione interna fra negozio e magazzino: il sedime della porzione destinata a negozio (sub.21 già sub.20) risulta aumentata a discapito del magazzino oggi più piccolo. Ciò comporta difformità sanabili mediante SCIA per diversa distribuzione di spazi interni e parziale cambio d'uso e aggiornamento catastale. Dei costi per la sanatoria si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.”

-CHE nel piano regolatore vigente (lotto2-3), in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-approvazione l'immobile è identificato nella zona D per l'industria, l'artigianato ed il commercio meglio descritte nella perizia di stima Geom Fortunati.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Federica Apollonio, 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. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Tale immobile potrà essere visionato dietro appuntamento telefonico contattando il custode delegato al numero 0744 463270;

Si precisa, infine, che, considerata la natura e/o qualifica del soggetto esecutato nonché la natura e/o qualifica del soggetto che acquisterà il lotto posto in vendita, l'operazione potrebbe essere soggetta ad IVA, della quale non si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta e che, quindi, dovrà essere conteggiata in aggiunta allo stesso.

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 minimo indicato 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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 257/15" 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 al prezzo base, eventualmente ribassato;
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 nella vendita senza incanto 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 Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 257/15";
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 (**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 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 luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000 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 per la vendita senza incanto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Custode giudiziario e professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante esclusivamente se munito di procura notarile; nessuna altra delega sarà ammessa;

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. 257/15"; 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

che la vendita è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 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 i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), nella consistenza indicata nelle perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Geom. Antonio Fortunati anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

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. 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;

- 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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

- nella perizia di stima si evince la presenza delle seguenti pratiche edilizie per il lotto 1 pratica prot. n. 25546 agibilità del 10/11/1969

- l'immobile viene venduto libero 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 il compenso del Custode);

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

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

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto Geom. Antonio Fortunati- al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la descrizione dei beni posti in vendita, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni- unitamente all'ordinanza di vendita delegata- alla quale si rimanda l'offerente per ogni informazione utile concernente la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita- saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

www.legalmente.net

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

- 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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Terni, li 07.08.2020

Il professionista delegato
Avv. Federica Apollonio



