

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 355/2014**

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita: Avv. Claudia Demarinis**

Il sottoscritto Avv. Claudia Demarinis, con studio in Terni, Via Silvestri n.8, nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza di vendita e delega dell'III.mo G.E. del Tribunale di Terni del **19.05.2016**

**AVVISA**

- Che, innanzi a sé, presso il proprio studio, in Terni, Via Silvestri n.8, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe, di seguito descritti, per il **giorno 30.01.2018 ore 17.30** precisando, sin d'ora, che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno, alle ore 17.20

Che il compendio immobiliare è analiticamente descritto nella perizia redatta dall'esperto nominato Geom. Francesco Ciculi allegata al fascicolo delle Esecuzioni e pubblicata sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di falegnameria al piano terra sito nel Comune di Narni (Tr) Loc. Pescecotto Strada di Maratta Bassa km 6 posto al piano terra, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28 particella 162 subalterno 3 cat C/3 classe 2 mq 193. Il locale è costituito da un laboratorio artigianale utilizzato come falegnameria con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti oggetto del pignoramento. Su tale corte censita al foglio 28 particella 162 subalterno 7 spettano i diritti pro quota; tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. L'immobile è composto da n.2 locali laboratorio di mq 174.03, un wc di mq 6.44, un ingresso di mq 8.38 ed un locale ad uso deposito di mq 5.04.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Il Ctu dichiara che manca la conformità edilizia in quanto da indagine eseguita all'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta essere stato autorizzato con ultimo titolo DIA del 2009 e rispetto a tale titolo risultano difformi le suddivisioni degli spazi interni. Il tutto è regolarizzabile mediante sanatoria attraverso una diversa distribuzione degli spazi interni con oneri totali di € 1.000,00 già detratti dal prezzo di vendita.

Si dichiara, invece, la conformità urbanistica

Manca la conformità catastale in quanto sono state riscontrate irregolarità per le quali si rimanda alla perizia in atti e i cui costi, quantificati in circa Euro 700,00 sono stati detratti dal prezzo di vendita.

**PREZZO BASE: € 50.625,00, per la Vendita Senza Incanto**

**PREZZO MINIMO: € 37.968,75 ossia almeno il 75% del prezzo base.**

**PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 88.943,58**

**RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 1.500,00**

**LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio al piano terra sito nel Comune di Narni (Tr) Loc. Pescecotto Strada di Maratta Bassa km 6 posto al piano terra, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28 particella 162 subalterno 4 cat. C/3 classe 2 mq 118.

Il locale è costituito da un laboratorio artigianale con ingresso indipendente servito tramite una corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Su tale corte censita al foglio 28 particella 162 subalterno 7 spettano i diritti pro quota; tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. L'immobile è composto da n.1 locale laboratorio di mq 71.18, un wc di mq 4.47, un ingresso di mq 7.06, un ripostiglio di mq 1.76, un ufficio di mq 17.22 ed un soppalco di mq 17.22.

Il locale è conforme dal punto di vista urbanistico catastale ed edilizio

**PREZZO BASE: € 30.375,00 per la Vendita Senza Incanto**

**PREZZO MINIMO: € 22.781,25 ossia almeno il 75% del prezzo base.**

**PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 53.170,48**

**RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 1.500,00**

### **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento -locale allo stato grezzo al piano primo sito nel Comune di Narni (Tr) Loc: Pescecotto Strada di Maratta Bassa km 6 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28 particella 162 subalterno 5 piano primo categoria D/8, rendita Euro 5188,00 con ingresso indipendente servito tramite una scala (da realizzare) proveniente dalla corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Su tale corte censita al foglio 28 particella 162 subalterno 7 spettano i diritti pro quota; tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale. Attualmente il subalterno in oggetto è costituito da n. 2 locali allo stato grezzo di complessivi 470.71 mq ; l'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un ingresso, un corridoio ed un wc per complessivi mq 43.65.

Il CTU dichiara che manca la conformità catastale regolarizzabile tramite oneri quantificati i circa € 1.400,00 e quella edilizia regolarizzabile con oneri per circa Euro 7.400,00, già detratti dal prezzo di vendita

**PREZZO BASE: € 106.875,00 per la Vendita Senza Incanto**

**PREZZO MINIMO: 80.156,25 ossia almeno il 75% del prezzo base.**

**PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 188.173,90**

**RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 2.500,00**

### **LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di uffici-officina-esposizione sito nel Comune di Narni (Tr) Loc. Pescecotto Strada di Maratta Bassa km 6 posto al piano terra , censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 28 particella 162 subalterno 6 piano terra-primo cat. D/8

Il locale è costituito da un blocco su due livelli ad uso ufficio, composto da n. 1 locale officina con annesso wc di mq complessivi 105.92 e da una zona uffici/esposizione su due livelli per un totale di mq 306.52; i locali sono collegati tra di loro e sono accessibili tutti tramite ingresso indipendente servito dalla corte comune a tutti i subalterni e lotti che fanno oggetto del pignoramento. Su tale corte censita al foglio 28 particella 162 subalterno 7 spettano i diritti pro quota; tale corte è completamente recintata e presenta sia accesso carrabile che pedonale.

Il CTU dichiara la conformità catastale, urbanistica ed edilizia

**PREZZO BASE: € 174.937,50 per la Vendita Senza Incanto**

**PREZZO MINIMO: 131.203,125 ossia almeno il 75% del prezzo base.**

**PREZZO DA PERIZIA DEPOSITATA : € 310.144,60**

**RILANCIO MINIMO per la Vendita Senza Incanto : € 2.500,00**

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Via Silvestri n.8, ove potranno essere fornite maggiori informazioni; maggiori informazioni potranno essere acquisite, inoltre, anche dalla Cancelleria del Tribunale di Terni – sui Siti Internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., contattando il numero verde del call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltre a mezzo mail o fax della perizia.

Tale immobile potrà essere visionato dietro appuntamento telefonico contattando il custode delegato ai numeri 0744/427127 e 329.9727357;

Si rappresenta che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata, in maniera dettagliata, alla ordinanza di vendita, consultabile sui siti Internet successivamente indicati e, qui, riportata in estratto.

#### **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 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](http://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 minorenni, 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 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. 355/2014 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 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 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 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. 355/2014 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 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 (fondiario) 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 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'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 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 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

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non a quello 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 maggiore 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 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. 355/2014"; 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 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 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;

- che 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;

- 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;

- che 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);

- 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 l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita delegata, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Terni, li 21.09.2017

Il Custode e Professionista Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Claudia Demarinis

