



Procedura N. 240/2015 R.G.E.I

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Custode del Compendio Immobiliare Avv. Lorella Gelosi

Tel. - Fax 0744 428239 - 3398751921

mail lgelosi@hotmail.it

pec lorella.gelosi@ordineavvocatiterni.it

nella procedura esecutiva proposta da UBI LEASING SPA

visto il provvedimento di nomina del custode del compendio pignorato emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data 01.06.2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

vista l'ordinanza di vendita dei beni pignorati e delega delle operazioni emessa, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Natalia Giubilei con provvedimento del 20.01.2017 ai sensi della quale tutte le attività che, a norma degli art. 571 ss. c.p.c, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Custode

AVVISA

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

LOTTO 1 Quota pari ad $\frac{1}{2}$ di Porzione di Fabbricato sito nel comune di San Gemini (TR) Via della Repubblica 1- 11 costituito da:

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato da cielo a terra per uso residenziale identificato con la particella n. 383 sub 10 del foglio 10 posto al piano primo. L'unità immobiliare posta su un unico livello è così articolata: Ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere due bagni, balcone veranda e terrazza. All'unità immobiliare si accede da via della Repubblica attraverso l'area sub 13 (b.c.n.c. ai sub 5- 10 – 11) e attraverso il vano scala sub 12 (b.c.n.c. ai sub 10 e 11)

dati catastali fg. 10 particella 383 sub 10 cat. A/2 Cl. 2 di vani 7 di mq. 173 rendita € 289,22

Magazzino identificato con la particella 383 sub 7 del foglio 10 , al piano seminterrato con ingresso carrabile e pedonale dalla strada vicinale. L'unità immobiliare posta su un unico livello

è costituita da un ampio locale ad uso magazzino di forma trapezoidale con accessi sia carrabile che pedonale

dati catastali Fg. 10 particella 383 sub 7 – Cat. C/2 - Cl. 1 – di mq 109 – rendita € 157,62

E' stata rilevata difformità urbanistico edilizia inerente opere di aperture su muratura portante ai piani terra, primo e seminterrato sanabili con oneri.

LOTTO 2 Porzione di Fabbricato sito nel comune di San Gemini (TR) Via della Repubblica 3 costituito da: appartamento di civile abitazione sito in San Gemini via della Repubblica 3 facente parte di un fabbricato multipiano ad uso residenziale identificato con la particella 383 sub. 8 del fg. 10 posto al piano terra con annesse due cantine al piano seminterrato.

L'unità immobiliare posta su un unico livello è così articolata: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e corte di pertinenza esclusiva. Alla suddetta unità immobiliare si accede da via della Repubblica attraverso l'area di corte esclusiva sub 8 e dalla corte comune sub 14.

Dati catastali catasto fabbricati, foglio 10 particella 383 sub. 8 – Cat. A/2 – Cl. 2 – di vani 4,5 – mq 93 Rendita € 185,92

Relativamente alle cantine poste nel piano seminterrato è stata riscontrata difformità urbanistico edilizia inerente opere di aperture su muratura portante sanabili con oneri

LOTTO 3 Porzione di Fabbricato sito nel comune di San Gemini (TR) Via della Repubblica snc costituito da: appartamento facente parte di un fabbricato multipiano posto al piano terra, con ingresso autonomo carrabile e pedonale dalla via principale. L'unità immobiliare posta su un unico livello è così articolata: Ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto, bagno. All'unità immobiliare in oggetto si accede da via della Repubblica attraverso area di corte comune sub 14

Dati catastali catasto fabbricati, foglio 10 particella 383 sub. 9 – Cat. A/2 – Cl. 2 – di vani 2,5 – mq 40 Rendita € 103,29

E' stata ravvisata difformità urbanistico-edilizia e catastale, inerente una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di una porta finestra su muratura portante esterna lato est del fabbricato comunicante con la corte comune, sanabile con oneri

Prezzo base

Prezzo minimo di offerta

Rilancio minimo

€. 105.000,00 per il Lotto n. 1	€. 78.750,00	€. 2.500,00
€. 39.000,00 per il Lotto n. 2	€. 29.250,00	€. 1.500,00
€. 18.750,00 per il Lotto n. 3	€. 14.062,00	€. 1.000,00

N.B. si fa presente che sono presenti difformità sanabili con dei costi a carico dell'aggiudicatario. Di detti costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Gli immobili saranno effettivamente liberi da persone e cose, entro la scadenza del termine per il pagamento del prezzo (120 giorni dalla conclusa vendita)

Data dell'esame delle offerte 24. 11.2017 ore 16:00.

Luogo di Esame delle offerte: Studio dell'Avv. Lorella Gelosi in Terni via Barbarasa n. 23 scala B II Piano

Termine e luogo di presentazione delle offerte:

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, del professionista delegato 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 euro 16,00 e da due ulteriori marche da bollo di di 2,00 euro ciascuna per un totale di 20,00 euro 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 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) 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. 240/2014 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;
4. ai sensi dell'art. 571 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; 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. 240/2015, 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) é assegnato 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 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 dal 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 al 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:

- € 500 per gli immobili valutati fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili valutati oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili valutati oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili valutati oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili valutati oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili valutati oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili valutati oltre € 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del maggior offerente oppure nel caso di 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. 188 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 all'assegnazione anche laddove, all'esito della gara il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare l'esistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite

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. 240/2015); 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 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.

AVVISA ALTRESI'

I beni di cui sopra sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi 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. nella procedura esecutiva 240/2015 Tribunale di Terni Geom. **Marco Ubaldi** in data 23/06/2016 e successive integrazioni del 30/11/2016 e 12/01/2017, che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene, lo stato di fatto in cui l'immobile si trova, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, senza alcuna garanzia per evizione o molestie o 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 pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dal capo "Disciplina della vendita senza incanto" dell'Ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.01.2017 consultabile sui siti internet sopra indicati.

Informazioni sui beni mobili posti in vendita potranno essere richieste al numero verde di call center **800630633**.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che nei siti sopra indicati presso il sottoscritto Custode Delegato e presso la Cancelleria del Tribunale di Terni

Terni, 05.08.2017

Il Custode del Compendio Pignorato e Professionista Delegato

Avv. Lorella Gelosi