STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVVOCATI
EMILIANO STRINATI E FRANCESCA CLERICO'
Via Armellini n. 1/B - 05100 Terni
tel. 0744/432001 fax 0744436582
clericostrinati.studio@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobliare N.33/2016 Reg.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: avv. Francesca Clericò

Il Professionista delegato avv. Francesca Clericò, nella procedura esecutiva n. 33/2016 proposta da Banca Popolare di Spoleto Spa, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data 7 ottobre 2016 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli art. 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 gennaio 2018 ore 11,30 presso il Tribunale di Terni piano secondo, sala dell'Ordine degli Avvocati di Terni, Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo n. 40** previa apertura delle buste delle offerte pervenute, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

A) Piena proprietà di appartamento uso abitazione in Terni Via Petroni n. 56, posto al piano 2 di edificio composto di sei piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno cucina, disimpegno, bagno, e camera. Superficie complessiva di mq. 64,70 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 116, particella 376 sub 16, cat. A/2, classe 5, vani 4, rendita catastale euro 619,75.

B) Locale ad uso magazzino in Terni Via Petroni n. 56, posto al piano seminterrato, della superficie di mq. 5,60 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 116, particella 376 sub 22, cat. C/2, classe 8, consistenza mq. 6, rendita catastale euro 21,07.

L'immobile è occupato dal debitore e familiari.

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: nessuna.

Prezzo base per la vendita senza incanto: euro 78.750,00

Valore dell'immobile: euro 138.271,54

Prezzo minimo: euro 59.062,50

Aumenti previsti in caso di gara: euro 2.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità e termine per la presentazione delle offerte

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Corso del popolo n. 40, entro le ore 11,00 del 30 gennaio 2018 giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.

L'offerta deve essere presenta in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche 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 deve essere apposta sulla busta, 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 (un facsimile 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 ulteriori due marche da bollo da euro 2,00 ciascuna per un totale di euro 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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);

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 cpc;

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.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale.

3. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. 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. 33/2016" 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 punto che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine indicato; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate.

5.Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc 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 cpc (richiamato dall'art. 574 co.3 cpc).

7.Salvo quanto disposto nel successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto 6, 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. 33/2016", 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 DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs., 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 comunque essere 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 quelle stese conseguenze). Si avvisa che ai sensi dell'art. 587 cpc, 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 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'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 euro 2.000,00; 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'art. 588 cpc, 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 la vendita; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 590 bis cpc è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine puntuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiari, 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 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'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. 33/2016; 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 cpc, una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

-Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze e dipendenze, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Massimiliano Porrazzini (studio in Terni Via Giovannini n. 3 – Tel. 0744/460062 – mporrazzini@libero.it), consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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 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.

-Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a carico della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode).

Si menzionano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

.trascrizione n. 7779 Reg. Part. del 6/12/2001: costituzione di diritti reali a titolo gratuito (diritto di transito; nella sez. D della nota di trascrizione si legge *"La società immobiliare Valnerina Sas di Tombesi T. e Gorini A.R. e C. e la società Petroni Srl hanno costituito reciproche, perpetue servitù di transito pedonale e carrabile e di sosta sulle porzioni delle corsie di accesso e di manovra dei vani garages, di rispettive proprietà, site in comune di Terni Via Petroni come meglio quivi descritte nel quadro B del riquadro "immobili", poste ai piani terreno, primo e secondo interrato identificate con colori rosa e giallo nella planimetria che è stata allegata al presente atto sub b"*).

.trascrizione n. 7780 Reg. Part. Del 6/12/2001: costituzione di diritti reali a titolo oneroso (diritto di transito; nella sez. D della nota di trascrizione si legge *"La società Petroni Srl ha costituito a carico della porzione di scale compresa tra il secondo piano interrato e il piano terreno e a favore della*

Immobiliare Valnerina Sas di Tombesi T. e Gorini A.R. e C. una servitù di transito compreso l'uso degli ascensori, facenti parte del fabbricato costruendo sull'area censita con le particelle meglio quivi descritte nel quadro B del riquadro immobili. La disciplina delle spese ed oneri conseguenti all'utilizzo di tali porzioni di rampe, scale ed ascensori verrà inserita nel regolamento di condominio relativo al fabbricato di proprietà della società Petroni srl; regolamento che le parti si sono obbligate a rispettare e a far rispettare dai loro aventi causa a qualunque titolo conferendo, la società Immobiliare Valnerina Sas per quanto di necessità speciale procura alla società Petroni srl per redigere tale regolamento e depositarlo").

.trascrizione n. 7781 Reg. Part. Del 6/12/2001: costituzione di diritti reali a titolo oneroso (diritto di luce, nella sez. D della nota di trascrizione si legge *La società Immobiliare Valnerina Sas ha costituito a carico del fabbricato di sua proprietà come meglio quivi descritta nel quadro B del riquadro "immobili", a favore della società Petroni srl che ha accettato, una servitù consistente nel diritto di aprire sulla facciata del fabbricato prospiciente il fondo asservito, costituito dalla chiostrina ivi esistente, luci e vedute").*

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/20014, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. attuaz. cpc, nonchè ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si precisa che dalla citata perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione rilasciata in data 4 agosto 1998 al n. 21240 di prot..

-Agibilità in data 5 maggio 2003 al n. di prot. 66364.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico ediliazia e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 7 ottobre 2016, anch'essa consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Tutte le attività, che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio (ad eccezione della

ricezione delle offerte di acquisto che vanno presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e della vendita ed esame delle offerte, che si terrà presso il Tribunale di Terni - locali dell'Ordine degli avvocati).

Maggiori informazioni sono altresì reperibili presso il custode delegato avvocato Francesca Clericò (0744/432001) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (0744/3981 centralino), nonchè tramite il numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

Terni, lì 5 ottobre 2017

Il custode delegato

Avv. Francesca Clericò