COLACCI & COLACCI
Studio Legale
Via Ercole Barbarasa 23
- 05100 TERNI -
Tel. 0744/409651 Fax 0744/409621
e-mail andreacolacci@colaccistudiolegale.it
p.e.c. andrea.colacci@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 239/2015

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita e custode del compendio immobiliare pignorato **Avv. Andrea Colacci con studio in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 tel 0744409651 fax 0744409621 pec: andrea.colacci@ordineavvocatiterni.it,** nella procedura esecutiva RGE n. 239/2015 promossa da

Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni

- Visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 4/5/2016 ai sensi dell'art. 591 bis e 569 c.p.c.;
- Vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita emessa dal GE dott.ssa Natalia Giubilei in data 17/10/2016, ritenuto necessario, da parte del professionista delegato, fissare la vendita dei beni pignorati;
- Visto l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 FEBBRAIO 2018 alle ore 16:00** presso il suo studio in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di appartamento cielo terra ristrutturato di circa 70 mq di superficie netta, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni foglio 154 particella 68 piano T-1-2 categoria A/4 classe 4 consistenza 4 vani superficie 78 mq rendita € euro 92,96, disposto su tre livelli, situato nel centro storico di Collescipoli in Via Luigi Masi n. 22 a pochi passi dalla porta principale del paese.

L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso, una cucina ed un wc ricavato nel sottoscala, al piano primo da un soggiorno un bagno ed un disimpegno ed al piano secondo da due camere da letto.

L'edificio è stato costruito nel periodo medievale di realizzazione dell'abitato storico di Collescipoli ed è stato ristrutturato nell'ultimo decennio.

L'appartamento ha un buono stato di manutenzione con buone finiture interne: parquet nel soggiorno e nelle camere da letto e pavimentazione in gres porcellanato nella cucina e nel bagno con rivestimento in piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni sono in pvc con doppi vetri, quelli interni in legno tamburato, il portoncino di ingresso dell'appartamento è blindato ed è presente il citofono.

Il riscaldamento è autonomo ed i radiatori sono in alluminio senza valvole termostatiche.

Non sono dovute spese annue di gestione dell'immobile.

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 € 8.300,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile è occupato dal proprietario.

L'ordine di liberazione è stato già emesso dal Giudice e verrà messo in

esecuzione salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Valore di stima ex art. 568 c.p.c. al lordo della riduzione per assenza di garanzie per vizi e delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale **€ 63.802,50**

Prezzo base: **€ 25.875,00** Rilancio minimo **€ 1.000,00**

Prezzo minimo: **€ 19.406,25** Rilancio minimo **€ 1.000,00**

Si avvisa che:

1) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte, entro le ore 13.00 del giorno **26 febbraio 2018** presso lo studio del professionista delegato, sito in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 (normalmente aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.30 alle 19.30), in **busta chiusa** sulla quale 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 idoneo 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 fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it). La domanda dovrà essere redatta in conformità alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita.

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 minimo di aggiudicazione che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base pari ad € 19.406,25;

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 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 acquisto 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. 239/2015" 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 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 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) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovrà essere versato, 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. 239/2015", oppure tramite bonifico bancario;

8) 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.

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;

9) le buste saranno aperte, alla presenza degli interessati, nel giorno e nell'ora sopra indicate; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa verrà 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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. 239/2015; 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;

15) le offerte verranno esaminate alla eventuale presenza degli offerenti e degli ulteriori interessati il giorno **27 FEBBRAIO 2018 alle ore 16:00**

presso lo studio del professionista delegato, sito in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 allorchè si procederà all'apertura delle buste ed agli adempimenti conseguenti.

Il professionista delegato avvisa inoltre che:

A) 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 si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, ing. Guarino Alessandro con studio in Roma Via Padre Semeria n. 65, nella procedura esecutiva n. 239/15 R.G. Es. anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

B) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Guarino Alessandro datata 7/9/16 che **deve essere consultata** dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita del **17/10/2016** emessa dal GE, consultabile sul sito internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, ed alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore indicazione utile anche in merito alle formalità

Si rappresenta, inoltre, che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e, parzialmente, a spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode).

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora il bene si trovi nella condizione di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata, entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 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, ove potranno essere fornite maggiori formazioni.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Professionista Delegato alla vendita **Avv. Andrea Colacci sito in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 Tel./Fax 0744/409651 – 0744/409621; mail andreacolacci@colaccistudiolegale.it** oppure consultare i siti internet : www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it e numero verde 800630663

Terni, lì 14/11/17

Il professionista delegato Avv. Andrea Colacci