TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI - II°

nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 116/2016 R.G.E. Tribunale di Terni

Promossa da: "BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO SOC. COOP." c/ *omissis*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

§§§

Il sottoscritto **Avv. Paolo Pileri**, con studio in **Orvieto (TR), Via della Pace n.13, tel. 338/5864820; fax. 0744.1921416; e-mail: pileripaolo@libero.it; pec: pileripaolo@pec.it**; nominato custode giudiziario con provvedimento del 03.11.2016, nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 03.03.2017

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili, così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Cinzia Polegri:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari all'intero su unico appartamento, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, che si sviluppa su due piani (piano terra e seminterrato) sito nel Comune di Città della Pieve (PG), località Po' Bandino, in Via Aldo Moro 25.

Appena entrati, si trova un ingresso–corridoio che distribuisce a destra la cucina, a sinistra la zona notte e in fondo un salotto. Il soggiorno si sviluppa per circa mq 19.00 illuminato ed areato da una porta finestra che conduce al terrazzo. La cucina, abitabile, sviluppa circa mq 11 e qui si trova anche la caldaia che regola l'impianto termico e di acqua calda.

Sulla sinistra dell'ingresso la zona notte conta di 3 camere da letto e di due bagni uno di circa mq 6 l'altro ricavato dal ripostiglio di mq 3.80. Le camere sviluppano mq 9.70, mq 17,40 e mq 17,65 quest'ultima con porta finestra che apre sul secondo terrazzo.

Dal corridoio della zona notte, un piccolo vano scala conduce al piano seminterrato, dove si sviluppa un ampio ambiente di circa 58 mq a servizio dell'abitazione. Il posto auto è stato ricavato esternamente nell'area di corte sotto u a tettoia, autorizzata.

Superficie commerciale mq 154,88

Distinto al NCEU del Comune di Città della Pieve (PG) al foglio 8 part. 304 sub 5 cat. A/2 classe 3 vani 6,5 r.c. € 604,25 e particella 304 sub 2 cat C/6 classe 4, cons. mq 52 R.C € 128,91.

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 € 3.600,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

§§§

L'immobile risulta attualmente occupato.

Il Giudice dell'Esecuzione ne ordinerà la liberazione affinché questi risultino liberi da persone e/o cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

La liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Paolo Pileri.

Gli immobili 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 redatte dall'Arch. Cinzia Polegri nella procedura esecutiva immobiliare n. 116/2016 R.G.E. del Tribunale di Terni, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano e senza alcuna 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 delle cose vendute, 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.

La perizia del CTU, Arch. Cinzia Polegri, l'integrazione di consulenza tecnica, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui siti internet www.legalmente.net, www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.entietribunali.katweb.it e relativi portali correlati (www.corrieredell'umbria.it; www.roma.repubblica.it), nonché nel sito www.immobiliare.it; maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode giudiziario Avv. Paolo Pileri con studio in Orvieto (TR), Via della Pace n.13, tel. 338/5864820 fax. 0744.1921416 e-mail: pileripaolo@libero.it/pileripaolo@pec.it, e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, nonché al numero verde call center **800630663,** presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

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 ai sensi della normativa citata.

Per gli stessi immobili, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si fa presente altresì che, in virtù di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 227/15, a decorrere dal 10.03.16, saranno poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà', nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalita' di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

§§§

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

FISSA

l'udienza per l'esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO UNICO** per il giorno **03 maggio 2018 ore 10,00, stabilendo le seguenti condizioni:**

1. **L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e/o lo svolgimento delle operazioni di vendita avranno luogo PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. PAOLO PILERI, in ORVIETO (TR), Via della Pace n.13**;

2. **PREZZO BASE D'ASTA: €.141.000,00 (centoottantottomila/00)** (Prezzo di stima €.187.500,00)

§§§

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Paolo Pileri in Orvieto (TR) in Via della Pace n.13, 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 dovrà 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);

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 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, 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 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. 116/2016 R.G.Es." 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 D.M. 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dallo scrivente 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 come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito, presso lo studio dello scrivente, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 116/2016 R.G.Es.", 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, il delegato provvederà a 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, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà 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 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 nel presente avviso di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa dovrà 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:

- € 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;

- € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;

- € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;

- € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;

- € 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;

- € 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001,00 e fino a 300.000,00;

- € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

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 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 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; a tal fine, il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nome del beneficiario, 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;

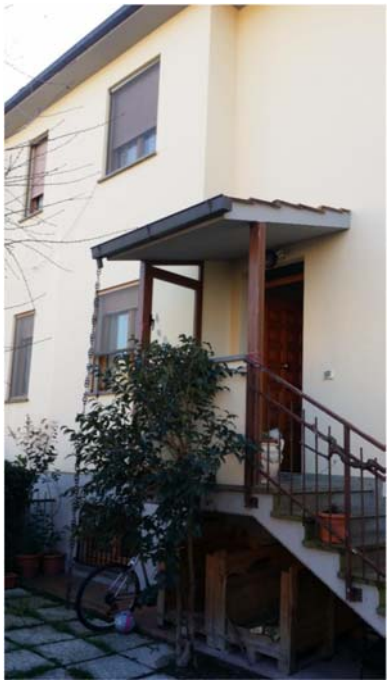
13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

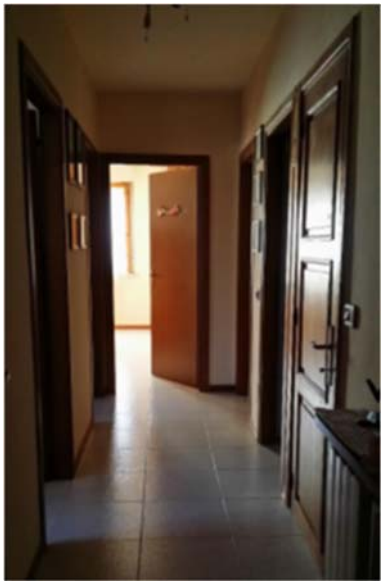
14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

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. 116/2016 R.G.Es."; 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.

LOTTO UNICO





Orvieto, 09 Gennaio 2018

Il professionista delegato

Avv. Paolo Pileri