Avv. Rita Rosati
Viale Curio Dentato, 48
05100 TERNI
TEL. 0744.407917-FAX: 0744.439434 e
- mail: ritarosati.rr@libero.it
Pec: rita.rosati@ordineavvocatiterni.it

N. 142/2017
Reg. Es. Imm.
TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista Delegato alla vendita e Custode del Compendio Immobiliare Pignorato

Avv. Rita Rosati

(con studio legale in Terni, Viale Curio Dentato 48, Tel 0744.407917- Fax n. 0744/439434)

nella procedura esecutiva N. 142/2017

promossa da

FBS S.p.a

-visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data **25.10.2017** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

-vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data **07/03/2018** in forza della quale 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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato nel presente avviso), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;

-visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.;

AVVISA

che **in data 11 settembre 2018 alle ore 11,00 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Rita Rosati, sito in Terni al Viale Curio Dentato, 48**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO dei seguente immobile:

- **LOTTO UNICO**

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1.
Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Terni, nella zona denominata Quartiere Battisti, al Viale Cesare Battisti, n. 86. L'abitazione di 96,10 mq, sita in un fabbricato composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n.6 e di cui interrati n.1, ritenuto in buono stato di manutenzione, è composta da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi, al piano quarto, locale cantina al piano seminterrato. L'immobile è identificato catastalmente: al foglio 107, particella 25, subalterno 24, piano S1-4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29, Viale Cesare Battisti, 88.

L'immobile allo stato risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia e non risulta locato.
L'ordine di liberazione dell'immobile sarà attivato al momento dell'aggiudicazione dei beni.
Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Dall'ultima assemblea condominiale del 01.03.2018, risultano in consuntivo oneri condominiali insoluti ed il mancato pagamento della quota lavori di sistemazione ed adeguamento dell'impianto di riscaldamento, pari a complessivi Euro 3.613,79.

Regolarità edilizia dell'immobile oggetto di vendita:

con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla consulenza tecnica in atti redatta dal Geom. Anasetti il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo Studio del professionista delegato, in Terni al Viale Curio Dentato, 48, nonché sui siti internet www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, Aste Click, www.entietribunali.kataweb.it, www.asteimmobiliare.it, Riv. Aste Giudiziarie, Aste giudiziarie Terni.

Al riguardo si precisa tuttavia che il consulente ha evidenziato che l'immobile, edificato in data antecedente l'anno 1967, è stato oggetto di lievi variazioni interne per le quali, dovrà essere effettuata variazione tramite procedura DocFa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Terni.

Per la presentazione delle relative pratiche, sempre secondo quanto riportato nel rapporto di stima, le spese da affrontare sono pari ad Euro 750,00, comprensive dell'onorario per il tecnico professionista.

Risulta altresì che l'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria per la diversa distribuzione interna, eseguite senza titolo abilitativo.

Il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Il tecnico in sede di rapporto di stima, ha aggiunto che le opere realizzate sono sanabili con presentazione presso il Comune di Terni di pratica CILA a sanatoria per la quale è necessario affrontare delle spese pari a 1.000,00 Euro per un ammontare complessivo, comprensivo dell'onorario professionale, pari ad Euro 1.750,00.

L'immobile inoltre risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

Viene dichiarata la conformità urbanistica.

L'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

Il CTU ha stimato l'immobile, fissando un prezzo di vendita del lorto, nello stato di libero, pari ad Euro 76.000,00, a mente della riduzione di Euro 14.415,00, dal valore complessivo di Euro 96.100,00, diritto e quota, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 76.000,00.

A pena d'inefficacia il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad € 57.000,00 (prezzo minimo).

In caso di gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 57.000,00.

Euro 2.000,00 è rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti.

Dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;

Dal quinto tentativo i poi, il ribasso dovrà essere nella misura fissa del 50%.

Modalità termine e luogo di presentazione delle offerte.

1) Le buste contenenti le offerte potranno essere presentate presso lo Studio legale del Custode Giudiziario e professionista delegato Avv. Rita Rosati sito in Terni Viale Curio Dentato, 48, piano secondo, dalle ore 10,00 alle 12,00 e dalle ore 17,00 alle 18,00 di tutti i giorni con esclusione del sabato e della domenica, nonché di prefestivi e festivi nonché, nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte dalle ore 9,00 fino al termine ultimo, cioè fino alle ore 11,00, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio legale. **Per questi motivi si invitano**

gli eventuali interessati a contattare preventivamente, al fine di fissare un appuntamento, lo studio del custode giudiziario e professionista delegato ai seguenti recapiti telefonici: Tel. 0744 / 407917- Cell: 338 / 3773007.

-L' offerta deve essere presentata in busta chiusa.

- 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 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);

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)** da indicarsi nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, 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 del bene posto in vendita;

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;

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. 142/2017 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;
4bis): 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/2015;
-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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);
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 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. 142/2017",** oppure tramite bonifico bancario;

8)ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dl T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'ar. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 anticipate per la 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 comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c. diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

-ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in vi ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

Per il resto della disciplina della vendita senza incanto (modalità di presentazione delle offette e altre disposizioni) si rinvia all'ordinanza di vendita di cui in premessa, consultabile sui siti internet.

11)**Data dell'esame delle offerte e della vendita 11 settembre 2018 h. 11,00.**

Si precisa che tutte le buste saranno apette, alla presenza degli offerenti, lo stesso giorno e alla stessa ora.

Luogo di esame delle offerte e della vendita: Studio legale del Custode Giudiziario e professionista delegato Avv. Rita Rosati sito in Terni Viale Curio Dentato, 48, piano secondo.

-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 supeiore;

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

-Euro 1.000 per gli immobili venduti oltre Euro 10.001 e fino a Euro 30.000;

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

-Euro 2.000 per gli immobili venduti oltre Euro 60.001e fino ad Euro 100.000;

-Euro 2.500 per gli immobili venduti oltre Euro 100.001 e fino a Euro 200.000;

-euro 3.000 per gli immobili venduti oltre Euro 200.001 e fino a 300.000;

-Euro 5.000 per gli immobili venduti oltre euro 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 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 no aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

12)laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta presentata per prima, è inferiore al pezzo 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 i istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

-laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia 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 nominativo 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 dell'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 in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare ofefrte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

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, pe ril 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. 142/2017;

- 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 clausoladi autorizzazione in tal senso della parte mutuataria pe rogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si rappresenta che l'unità immobiliare è posta 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 trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto Dott. Geom. Alessandro Anasetti, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva RG N. 142/2017 alla quale si fa espresso riferimento; sarà cura degli interessati verificare con anticipo il contenuto dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato, 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.

Si avverte che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, 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;

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

La liberazione dell'immobile sarà eseguita, salvo espresso esonero, a cura del professionista delegato.

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

Il valore del bene posto in vendita in lotto unico risultante dalla stima è di € 76.000,00.

Il prezzo base è di € 76.000,00.

il prezzo minimo dell'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (ossia € 57.000,00).

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Geom Alessandro Anasetti, 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 sul bene consultabile sui siti internet **www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, Aste Click, www.entietribunali.kataweb.it, www.asteimmobiliare.it, Riv. Aste Giudiziarie, Aste giudiziarie Terni.**

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che presso la Cancelleria del Tribunale di Terni, sui siti internet indicati nei quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., 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), presso il sottoscritto custode (tel.0744 407917, fax 0744.439434, Cell 338 / 3773007).

Si rappresenta che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalla " disciplina della vendita senza incanto" contenuta nell' Ordinanza di Vendita e delega delle operazioni del 07/03/2018 consultabile sui suddetti siti internet.

Terni, lì 09.05.2018

Il Custode del compendio pignorato e
Professionista Delegato alla vendita
Avv. Rita Rosati