SI AFFIGGA ALL'ALBO DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA
Esecuzione Immobiliare N. 113/2015 Reg. Es. Imm.

Il Professionista Delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato, **Avv. Eleonora Luciani** (tel. 0744/403108 – 3391721834; fax 0744/434223; email **avv.eleonoraluciani@ gmail.com**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 113/2015 R.G.E., promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA.

- visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, rispettivamente in data 21 marzo 2018 ed in data 10 maggio 2018;
- ritenuto necessario da parte del Giudice dell'Esecuzione fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'articolo 569 c.p.c.,

AVVISA

CHE davanti al sottoscritto professionista delegato presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo n. 40, piano 2°, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati,

il giorno **3 ottobre 2018 alle ore 10:30**

si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: immobile sito nel Comune di Narni (TR) frazione Schifanoia, Strada dei Granaccioli n. 8, identificato al foglio 172, mappale 335 subalterno 8, come appresso meglio descritto.

- Prezzo base di vendita: € 12.750,00, il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00.

- Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base) a cui è possibile offrire: € 9.562,50 il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00.

- Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni Corso del Popolo n. 40, entro le **ore 11,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita.**

- Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: **3 ottobre 2018 ore 10:30** presso Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo n. 40, piano 2, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

- Orario di apertura delle buste: 3 ottobre 2018 ore 10:30

SI RENDE NOTO CHE

Viene venduto il seguente bene:

LOTTO UNICO
Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Narni (TR) frazione Schifanoia, Strada dei Granaccioli n. 8, facente parte di una palazzina cielo terra ad uso residenziale, ubicata al piano secondo interno 7. L'unità immobiliare, posta su un unico livello, è così articolata: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e due balconi ed all'unità immobiliare medesima si accede mediante vano scala condominiale.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 48,80 mentre i balconi una superficie complessiva di mq 14,00. Identificato al catasto fabbricati al foglio 172, mappale 335 subalterno 8.
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento autonomo a mezzo caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria con termosifoni in acciaio.
L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
La classe energetica è la G.
Vi sono oneri condominiali scaduti che al momento della perizia erano quantificati in circa € 550,00; l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri degli ultimi due anni.
L'immobile è libero.

Non sono state rilevate difformità catastali ed edilizie. Il bene identificato al lotto Unico è in condominio e le spese di gestione condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (così come indicate nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Ubaldi alla quale si rimanda e che deve qui intendersi integralmente trascritta) ed in corso, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

La presente vendita è assoggettata agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge, così come evidenziato nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva n. 113/2015 Geom. Marco Ubaldi a cui si rimanda e che deve qui intendersi integralmente trascritta.

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 trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 113/2015, Geom. Marco Ubaldi (con studio in Terni, Viale Donato Bramante n. 3/A tel. 0744/303112), alla quale espressamente si rinvia, 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.

Il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. è di € 47.070,00.

Si da atto che l'immobile è libero.

L'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 113/2015 RGE, Geom. Marco Ubaldi, ha riscontrato la **conformità urbanistica ed edilizia**.
L'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 113/2015 RGE, Geom. Marco Ubaldi, ha riscontrato la **conformità catastale**.
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.
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, il fabbricato posto in vendita ed identificato LOTTO UNICO, come precisato dal tecnico nella perizia di stima (cfr. pag. 5):

- P.E. Concessione Edilizia n. 10091 del 30.6.1987, rilasciata il 3.10.1987 e successive varianti in corso d'opera n. 10633 del 28.6.1988 e 11927 del 20.11.1990, rilasciate dal Comune di Narni.

In caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Geom. Marco Ubaldi 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 bene. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Eleonora Luciani (tel. 0744/403108 – 3391721834; fax 0744/434223; email avv.eleonoraluciani@ gmail.com) nonchè al numero verde 800630663, oppure sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

SI RENDE NOTO ALTRESI'

- CHE la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- CHE 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 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;
- CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato 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;
- CHE 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 il compenso del Custode);
- CHE se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- CHE gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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 nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)
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 lavorativo antecedente 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, 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) <u>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:</u>
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)**;
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 o a mezzo di mandatario munito di procura 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. 113/15" 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 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. 113/15", 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'articolo 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 riepilogati 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 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 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'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 venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti 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 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'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; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza 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. 113/15"; 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.

Terni, lì 18.5.2018

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Eleonora Luciani

Firmato da:
Eleonora Luciani
Motivo:

Data: 18/05/2018 11:25:36