STUDIO LEGALE
AVVOCATO STEFANIA ROSSI
Piazza XXIX Marzo, civ 24
05018 ORVIETO - TR -
Telefono e fax 0763 341858
Partita iva: 00633750559
Codice fiscale: RSS SFN 54T65 G148F
email: studiolegale.stefaniarossi@gmail.com
posta certificata: avvstefaniarossi@puntopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA DI IMMOBILI

Esecuzione Immobiliare N. 25/2016 R.G.E. Tribunale di Terni
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Stefania Rossi

*

Il sottoscritto avvocato Stefania Rossi, con studio in Orvieto piazza XXIX Marzo 24, telefono e fax 0763341858, pec: avvstefaniarossi@puntopec.it, nominata custode giudiziario con provvedimento del 14 luglio 2016, nonché -professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe – promossa da Crediumbria Banca di Credito Cooperativo società cooperativa c/ omissis -giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 30 novembre 2016 e suo rinnovo con provvedimento del 02 maggio 2018 da parte del Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Ilaria Palmeri

AVVISA

che il giorno 6 ottobre 2018, ore 10,00 presso lo studio del professionista delegato sito in Orvieto, piazza XXIX Marzo 24, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale sito in Comune di Ficulle (TR) , frazione San Cristoforo, via A. De Gasperi civ 1(erroneamente indicata in catasto in via San Cristoforo) e precisamente:

A) Appartamento al piano rialzato composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un wc; detto bene è indicato al NCEU al fg 11 particella 349 sub. 24, piano primo, cat. A/4, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale: totale 101 mq e totale escluse aree scoperte 99 mq; rendita catastale € 339,83. Confini: vano condominiale al NCEU al fg 11 n. 349 sub. 3, corte condominiale fg 11 n. 349 sub1, salvo altri.

B) Locale magazzino al piano seminterrato, in realtà adibito a garage, indicato nel NCEU al fg 11 part 349 sub 8, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19, rendita euro 33,47. Confini: vano scala condominiale e sottoscala condominiale indicato in Catasto al fg 11 n. 349 sub. 3; corte condominiale in Catasto al fg 11 n. 349 sub1 e sub.9, salvo altri.

C) Locale magazzino al piano seminterrato indicato nel NCEU al fg 11 part. 349 sub 11, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale mq 12, rendita euro 20,45.
Confini: corridoio condominiale in Catasto fg 11 n. 349 sub1, sub10 e sub12, salvo altri.

Sono compresi nella vendita del lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato ed in particolare su:
- area di corte adibita a giardino e corridoio cantine al piano terra, censiti nel NCEU al fg 11 particelle 349 sub. 1 (bene comune non censibile);
- scale esterne, scale interne e due sottoscale al piano terra, censite nel NCEU al fg 11 particella 349 sub 2 e particella 349 sub 3 (beni comuni non censibili).
Il fabbricato di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione del CTU, Geom. Valentino Cipriani, in atti, alla quale ci si riporta e che deve qui intendersi integralmente trascritta.
L'immobile posto in vendita è stato costruito in base a concessione edilizia n 33 rilasciata dal Comune di Ficulle in data 18 8 1984 e successive varianti approvate con concessioni edilizie del 23 12 1985 n 52 e del 21 7 1986 n 33. In data 09 08 1986 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità dove risultano presentati anche tutti i certificati di collaudo, compresi quelli per le opere in cemento armato.
A seguito del rilascio dell'abitabilità è stato realizzato uno scannafosso, modifica questa autorizzata dal Comune di Ficulle in data 11 05 1992 al n 16, ai sensi dell'art 7 della Legge n 94/1982.
Si segnala che 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 € 500,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.
In ogni caso si rende noto 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.
Gli immobili posti in vendita allo stato si trovano nella disponibilità dell'esecutato; in ogni caso la liberazione di essi sarà effettuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode e professionista delegato avv. Stefania Rossi, con oneri a totale carico della procedura, al momento dell'aggiudicazione dei beni. L'ordine di liberazione è stato emesso in data 30 11 2016.
Prezzo base: € 46.406,25 (valore di stima € 111.239,00)
Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 34.804,69
Rilancio minimo: € 1.500,00

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 lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza XXIX Marzo 24, **entro le ore 11,00 del 5 ottobre 2018,** 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 deve essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato 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) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, 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), 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; tale termine non è prorogabile e il pagamento non potrà essere rateizzato;

e. l'espressa dichiarazione di avere 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. 25/2016**" 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 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 appena 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; 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 lo studio del Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni - Proc. N. 25/2016**";

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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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 è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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-professionista delegato, 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, **alle ore 10,00 del 6 ottobre 2018,** data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, piazza XXIX Marzo 24.

Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista verbalizzerà l'opposizione e rimetterà gli atti al Giudice.

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 (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori a **€ 1.500,00.**

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore all'importo stabilito per il rilancio minimo 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, in caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista restituirà ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte.

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 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. 25/2016"**.

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, alla custode-professionista delegata 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-professionista 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.

Si rende altresì noto 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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, Geom. Valentino Cipriani; 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 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;
- 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-professionista delegato);

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico d'ufficio **Geom. Valentino Cipriani**, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it;
- tutte le attività, che a norma degli artt. 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 custode-professionista delegata presso il proprio studio.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, (www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it) e su www.legalmente.net anche sul Portale del Ministero della Giustizia, nell' area pubblica denominata " portale delle vendite pubbliche", nonché sul sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliare privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it.), sui siti internet www.entietribunali.kataweb.it e www.aste.immobiliare.it , sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni e sul Postal Target. Informazioni anche presso il sottoscritto custode-professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto, 18 maggio 2018

Il Custode- Professionista Delegato
Avv. Stefania Rossi