



TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE  
R.G. N. 95/2016 Dott.ssa Ilaria Palmeri

La sottoscritta Avv. Laura Parca, con studio in Terni Via Tiacci n. 3 delegata con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 9/12/2016 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

Che il giorno 31 ottobre 2018, alle ore 11:30 presso il Palazzo di Giustizia di Terni, Corso del Popolo 40, piano 2°, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di alloggio di tipo economico sito in Terni Via Mentana 29/D posto al piano primo, costituito da due camere da letto, cucina abitabile, servizio igienico, ripostiglio, corridoio, due balconi e cantina posta nel seminterrato; termoautonomo., censito al Catasto fabbricati al foglio 123 particella 235 sub. 1, cat. A/3 ,classe 2, vani 4,5, superficie 65 mq , R.C. Euro 290,51.

Piena proprietà di magazzino pertinenziale posto al piano seminterrato; superficie complessiva di circa mq 38,00, censito al catasto Fabbricati al foglio 123, particella 235 sub 8, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 29, superficie 38 mq., R.C. Euro 73,39

Le quote condominiali ordinarie ammontano a circa Euro 350,00 annue.

Classe energetica: F come da Certificazione Energetica ( A.P.E.) allegata alla perizia di stima.

L'immobile è al momento occupato dal debitore esecutato , la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario entro il termine di pagamento del saldo del prezzo.

- Prezzo di stima Euro 49.310,63
- Prezzo base d'asta: € 37.500,00
- Prezzo minimo 28.125,00
- Rilancio minimo: € 1.000,00

Termine a luogo delle presentazione delle offerte in busta chiusa: presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11 del 30/10/2018, giorno precedente la data fissata per il l'esame delle offerte e per la vendita.

-Data luogo e ora fissata per la vendita senza incanto : **31/10/2018 ore 11:30** presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni , Corso del Popolo 40, piano secondo  
Orario di apertura delle buste : ore 11,45

## MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo 40 entro le ore 11.00 del 30/10/2018. 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](http://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:
  - 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;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia **pari ad E. 28.125,00** che corrispondono al 75% del prezzo base ;
  - 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. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 3) L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale.
- 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. 95/2016 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.  
Ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c., l'offerta non sarà considerata efficace:
  - se perviene oltre il termine appositamente indicato,
  - se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
  - 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) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto 7), 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. 95/2016", 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, 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 10); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso e 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;

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 a 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 ad € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000; 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; 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 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 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 sopra intestata 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. 95/2016"; 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, 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, 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.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

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. Roberto Cardarelli nella procedura esecutiva, 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;

Non vi sono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che 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;

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi non sono state riscontrate difformità.

Sotto il profilo catastale, i dati catastali e le planimetrie corrispondono con lo stato di fatto.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati 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); 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.

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima, a firma dell'esperto Ing. Roberto Cardarelli, che deve essere consultata a cura di ogni 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. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Maggiori informazioni sono reperibili presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Laura Parca, con studio in Terni, Via Tiacci n. 3 Tel e fax 0744/401657 - 349.8094212 – [parca.laura@gmail.com](mailto:parca.laura@gmail.com), nonché al numero verde 800630663  
Terni, 4 luglio 2018

Il Professionista delegato  
Avv. Laura Parca