TRIBUNALE DI TERNI
Dott.ssa Ilaria Palmeri

Procedura n. 109/2016 R.G.Es.Imm.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

La sottoscritta Avv. Raffaella Picchioni con studio in Terni, via Petroni n. 15, Tel. 07441982614, cell. 3351409846, Fax 07441982614, mail:avvocatopicchioni@alice.it, pec: raffaella.picchioni@ordineavvocatiterni.it, quale custode nominato nella procedura in epigrafe,

VISTA

- l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 03.07.2018, comunicata in data 10.07.2018, con cui è stata disposta la vendita senza incanto dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2016 promosso da Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. e delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. l'Avv. Raffaella Picchioni;
- l'art. 569 C.p.c.;

COMUNICA

che il giorno **10.01.2019 alle ore 9.00**, presso il suo studio in Terni – Via Petroni n. 15 (Tel. 07441982614 – Cell. 3351409846), si svolgerà la vendita senza incanto in un unico lotto del bene sotto descritto per il prezzo base stabilito in € 122.343,75.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione di recente costruzione, posto su tre livelli con giardino privato, sito in Parrano (TR), Via Osteria n. 152. Composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, salone, loggia esterna e balcone, annessa area di corte ad uso esclusivo al piano terra; 4 bagni, disimpegni vari, 3 camere e 3 balconi al primo piano; autorimessa, disimpegno e locali di sgombero al piano interrato. Il tutto censito al foglio 15, particella 451, subalterno 9.

Vi sono irregolarità catastali sanabili con oneri già decurtati nel prezzo di vendita, come meglio specificato nella perizia.

MODALITA' DI VENDITA

- **Prezzo base: € 122.343,75, rilancio minimo € 2.500,00**.

- **Prezzo minimo**: non inferiore al 75% del prezzo base e pari a **€ 91.757,81**.

- **Valore stimato** nella CTU: **€ 291.059,40**.

- Data dell'esame delle offerte e della vendita: 10.01.2019 ore 9.00.

- Luogo di esame delle offerte e di espletamento della vendita: studio del custode delegato Avv. Raffaella Picchioni, Via Petroni n. 15 – Terni.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c. e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno della vendita.

- Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le 11,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. All'esterno della busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura dott.ssa Ilaria Palmeri, il nome del professionista delegato alla vendita Avv. Raffaella Picchioni 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);

- L'offerta dovrà essere presentata 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 e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di un documento d'identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al 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, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
- 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.
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione; non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

- l'indicazione dell'Istituto di credito mutuante laddove l'offerente intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.
- All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 109/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'acquisto per mancato versamento del saldo prezzo.

- L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare potrà essere delegato un rappresentante munito di delega scritta e firmata.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo fosse superiore di oltre un quinto a quella di aggiudicazione.

- La cauzione sarà restituita subito dopo la chiusura dell'asta agli offerenti che non siano diventano aggiudicatari.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per la 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 custode-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.

- 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 custode-delegato di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 109/2016" ovvero mediante bonifico all'IBAN che verrà comunicato dal custode-delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. 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.

- 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 mutante, 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 depositata del creditore mutuante); 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- Laddove per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il pagamento del saldo dovrà avere luogo nel termine fissato nella domanda di partecipazione mediante erogazione diretta delle somme dall'istituto mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare o a mezzo di bonifico bancario all'IBAN che verrà comunicato dal custode-delegato o mediante assegno circolare non trasferibile, da consegnare al custode-delegato, intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 109/2016". L'aggiudicatario e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto di finanziamento entro il termine previsto per il saldo del prezzo e di trasmetterne una copia autentica al custode per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento. Nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dovrà essere inserita una specifica clausola di autorizzazione della parte mutuataria affinché, in caso di revoca dell'aggiudicazione e comunque di mancata adozione del decreto di trasferimento, le somme erogate siano restituite, dal custode delegato su autorizzazione del G.E., direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti. Le spese per la cancellazione delle ipoteche e trascrizioni sono a carico della procedura salvo il compenso del custode. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- La vendita forzata degli immobili avviene 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, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene; 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;

- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n.47, potrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

- Per ulteriori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Raffaella Picchioni, Via Petroni n. 15 – Terni – Tel. 07441982614, Cell. 3351409846, al call center 800630663, nonché potranno essere reperite sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Terni, 28.09.2018

Avv. Raffaella Picchioni