AVV. CRISTIANA TIBERI
Via Petroni, 15
05100 TERNI
Tel. Fax 0744/1982614

N. 178/2017 Reg.Es.Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Es. Immobiliare n.178/2017 R.G.E. Tribunale di Terni

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Cristiana Tiberi

La sottoscritta Avv. Cristiana Tiberi, con studio in Terni Via Petroni n.15, tel. e fax 0744/1982614, pec: cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it, custode - professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del G.E. del 08.08.2018,

AVVISA

Che il giorno 15 gennaio 2019 alle ore 10,30, presso lo studio legale del Custode giudiziario e delegato alla vendita Avv. Cristiana Tiberi, sito in Terni Via Petroni n.15, piano secondo, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili :

LOTTO 1:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA 1000/1000 DI UN IMMOBILE COSTITUITO DA CIVILE ABITAZIONE (A2) SITA IN TERNI STRADA DI SAN MARTINO 98/E, FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DEL TIPO "A SCHIERA", CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A. CHE SI SVILUPPA SU 3 LIVELLI DI CUI UNO INTERRATO. L'APPARTAMENTO E' POSTO AL PIANO 1 E SI SVILUPPA SU UN UNICO LIVELLO, COMPOSTO DA SOGGIORNO-CUCINA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO DI CUI UNA MATRIMONIALE ED UNA SINGOLA, UN BAGNO, CON ALTEZZA MEDIA UTILE INTERNA DI 3,20 M., OLTRE AD UN BALCONE POSTO A NORD-OVEST ED UN TERRAZZO POSTO A SUD-EST. L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTI ELETTRICI, IDRICO-SANITARI E DI RISCALDAMENTO, TUTTI RISPONDENTI ALLE ATTUALI NORMATIVE IN MATERIA. SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ. 64,55. L'EDIFICIO E'

STATO COSTRUITO NEL 2007. DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 113, PARTICELLA 541, SUBALTERNO 21, CATEGORIA A/2,CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 3, PIANO 1, RENDITA EURO 395,09;
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1000/1000 DI UN IMMOBILE COSTITUITO DA UNA AUTORIMESSA (C/6) SITA IN TERNI STRADA SAN MARTINO N. 98/E, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 113, PARTICELLA 541, SUBALTERNO 91, CATEGORIA C/6, CLASSE 8, CONSISTENZA MQ 18, PIANO S1, RENDITA EURO 52,68;

Prezzo base lotto 1) € 78.000,00, come da ordinanza e del G.E. del 08.08.2018;
Prezzo minimo lotto1) (75% del prezzo base) € 58.500,00
Rilancio minimo lotto 1) € 2.000,00

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art.22 D.M. 32/2015)

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Cristiana Tiberi, con studio in Terni, Via Petroni n. 15, piano secondo, tel. 0744/1982614 – fax 0744/1982614 – mail: avv: cristianatiberi@libero.it – pec: cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it
Coadiutore di custodia: Avv. Umberto Martella, con studio in Terni Via Petroni n.15, piano secondo, tel. 0744/1982614 – fax 0744/1982614 – mail: umbertomartella@outlook.com – pec: umberto.martella@ordineavvocatiterni.it.
Si rammenta che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale della vendita pubblica (http://venditepubbliche.giustizia.it) che provvederà a contattare il custode giudiziario.

Ai sensi dell'art.173 quater disp. Att. Cpc si precisa che dalla consulenza tecnica in atti risulta una diversa altezza media dell'appartamento: m. 3,20 rilevati contro i 3,03 m. riportati nella scheda catastale; anche per l'autorimessa sono stati rilevati 2,95 m., contri i 2,70 m. riportati nella scada catastale. Entrambe le difformità sono regolarizzabili mediante "Variazione Catastale" con spese tecniche ed oneri di € 300,00 circa.
Conformità edilizia: dalla consulenza tecnica sono state riscontrate irregolarità relative ad una maggiore altezza media dell'appartamento, dovuta

all'innalzamento delle falde del tetto in corrispondenza dell'altezza minima, difformità non sanabile, ma alla quale si può prevedere l'applicazione dell'art. 145 comma 2 della L.R. 1/2005, al fine di mantenere lo stato realizzato. Sanzione pecuniaria ed oneri diversi circa € 4.000,00.

Conformità urbanistica: dalla consulenza tecnica è stata riscontrata la conformità urbanistica.

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 di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Gli immobili posti in vendita sono occupati e in possesso del debitore.

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 nella procedura esecutiva - Geom. Massimiliano Brunetti, con studio in Terni Via dell'Aquila n. 3/B, tel. 0744/464582 - 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

Modalità presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 11,00 del 14 gennaio 2019 e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (escluso il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, con modalità telematica, con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel

Manuale Utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Offerta analogica

1) L'offerta di acquisto su supporto analogico 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 del documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista (Custode delegato) 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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota di spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 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 cpc;

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;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

5) 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. 178/2017 " per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

6) 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;

7) 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;

8) 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 227/15;

- 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 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);

9)salvo quanto disposto nel successivo punto n.10, 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. 178/2017" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi verranno comunicati dal professionista delegato;

10) 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 11); 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 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, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

11)nel caso di cui al precedente punto 10) si assegna sin da 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;

12)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;

13)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'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 € 2.000,00;

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 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;

14) 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 cpc, sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (il termine processuale è perentorio) che il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne approfittare.

-In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

-In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

15)L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

in subordine 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 offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 cpc;

16) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario fermo il termine massimo di 120 giorni;

17) 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;

18) 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 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. 178/2017"; 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 clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Offerta Telematica

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche **https:77pvp.giustizia.it/pvp/**

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11,00 del 14 gennaio 2019, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. Per codeste offerte telematiche, si invita gli offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato, ore 11,00 del 14 gennaio 2019, sia stata generata la ricevuta di consegna da

parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinchè la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Il conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare N. 178/2017 – Iban: IT55 B057 0414 4000 0000 0209 200.

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

Per una più analitica descrizione dei beni e delle loro caratteristiche si rinvia all'esame della consulenza tecnica di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio Geom. Massimiliano Brunetti.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it;

-maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-professionista delegato Avv. Cristiana Tiberi (tel. 347/1726350-0744/1982614) nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e contattando il numero verde di call center 800630663, ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, 4 ottobre 2018

Il Custode Professionista Delegato

Avv. Cristiana Tiberi