

AVV. ROBERTO ROMANI  
Pza Europa, 5 - 05100 TERNI  
Telef. 0744 431591 - Fax 0744 435718  
Cell. 338 7377426



## TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

**Esecuzione immobiliare n. 71/2015**

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Roberto Romani**

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Roberto Romani, con studio in Terni Piazza Europa n°5, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2015 R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 10/05/2016, comunicata in data 11/07/2016 e della successiva ordinanza del G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri del 05/07/2018, recapito telefonico 0744/431591, fax 0744/435718 e-mail [studiolegalepgr@libero.it](mailto:studiolegalepgr@libero.it) pec [roberto.romani@ordineavvocatiterni.it](mailto:roberto.romani@ordineavvocatiterni.it),

### AVVISA

il creditore procedente ed il debitore che il giorno **12/02/2019** alle ore 10,00 presso il proprio studio in Terni Piazza Europa n°5 - si terrà la

### VENDITA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### LOTTO 1

Immobile sito in Comune di Terni, Via San Vincenzo n°31, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 117, particella 537, subalterno 46, piano 1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale 226 mq, rendita € 1.549,37.

Appartamento che si sviluppa su due piani, composto da: al piano primo si ha l'ingresso il quale da accesso al piano secondo tramite una scala interna.

La "zona giorno" si sviluppa al piano secondo in un soggiorno con angolo cucina, un bagno ed un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su Via San Vincenzo.

La "zona notte" si sviluppa al piano primo ed è composta da tre camere da letto (di cui una con bagno e cabina armadio), un bagno, un'ampia zona disimpegno, un ripostiglio ed un terrazzo coperto di uso esclusivo in cui trova posto una piccola zona lavanderia/centrale termica. Superficie complessiva di circa 186,60 mq utili oltre 18,90 mq utili di terrazzi.

L'appartamento si sviluppa su due piano fuori terra, primo e secondo.

L'appartamento risulta in eccellente stato di manutenzione.

#### **CORPO B:**

immobile sito in Comune di Terni, Via San Vincenzo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 117, particella 573, subalterno 32, piano SI, categoria C/6, classe 10, consistenza 79 mq, superficie catastale 93 mq, rendita € 383,52.

Garage, con vano ripostiglio, ubicato al piano seminterrato con accesso da Via San Vincenzo su rampa comune provvista di cancello automatizzato.

Superficie complessiva di circa 127,60 mq utili.

Il garage risulta in ottimo stato di manutenzione.

Beni occupati in virtù di provvedimento di assegnazione casa coniugale; il provvedimento non è opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE: € 278.437,50**

**PREZZO MINIMO: € 208.828,12**

**Rilancio minimo: € 3.000,00**

#### **LOTTO 2**

Unità immobiliare sita in Comune di Terni, Via dell'Ospedale n°62, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 117, particella 573, subalterno 34, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 3.195,58.

Unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al piano terra accessibile da Via dell'Ospedale. Risulta composto da un ingresso e sala d'aspetto, 5 vani studio con ampia finestratura, due bagni ed un vano segreteria.

Superficie complessiva di circa 126,90 mq utili.

Ubicato al piano terra con accesso provvisto di rampa.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 27/08/2013 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile. Scadenza 30/08/2019.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento ed è opponibile.

**PREZZO BASE: € 75.093,75**

**PREZZO MINIMO: € 56.320,31**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

### **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 Custode giudiziario e professionista delegato ubicato in Terni, Piazza Europa n°5 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (dalle ore 17,00 alle ore 19,00 di tutti i giorni con esclusione del sabato, della domenica, di prefestivi e festivi nonché, nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, alle ore 9,00 fino al termine ultimo, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio legale. Pertanto gli eventuali interessati dovranno in tutti i casi contattare preventivamente lo studio legale del Custode giudiziario e professionista delegato onde ricevere apposito appuntamento). Sulla 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 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](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 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 prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, 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; il termine è prorogabile per una sola volta e al massimo per

ulteriori 120 giorni su istanza dell'aggiudicatario da presentarsi PRIMA della scadenza e solo per motivate e documentate ragioni.

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; 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 di 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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 71/2015" 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 al prezzo minimo, pari almeno al 75% del prezzo base stabilito dall'ordinanza di vendita.

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 nella vendita senza incanto 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 il Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc N. 71/2015";

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 al Custode giudiziario e 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 (**fondario**) **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 Custode giudiziario e 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 giudiziario e 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 09,00 nel luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c, ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili valutati fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili valutati oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili valutati oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili valutati oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili valutati oltre 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili valutati oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili valutati oltre € 300.001 ;

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 per la vendita senza incanto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Custode giudiziario e professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante esclusivamente se munito di procura notarile; nessuna altra delega sarà ammessa;

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;

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. 71/2015"; 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 giudiziario e professionista 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 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.

## DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Si rende noto che la vendita "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 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;
- 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;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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);
- 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;
- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto **Geom. Mirko Capotosti**, sarà disponibile per la consultazione,

*unitamente* alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

- [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)

- [www.astearnnunci.it](http://www.astearnnunci.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 professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato, **Avv. Roberto Romani**, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e 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, 10 Ottobre 2018

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Romani

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends to the right.