TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA
Proc. N. 2137/2017 R.G.

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Tatiana Galanello** (tel. **0763.393609 – cell. 347.7630543** - email **tatianagalanello@libero.it**) nel proc. n. 2137/2017 R.G. del Tribunale di Terni, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 28.02.2018,

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Orvieto (TR), Via A. Da Orvieto n. 36, il giorno **01 MARZO 2019 alle ore 15:00 si terrà la vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 cpc del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

Abitazione di tipo civile A2 sito in Piegaro (PG), Voc. Ginestreto n. 74, distribuito su due livelli. Al piano terra si trova il pranzo soggiorno ed un servizio igienico. Un corpo scala conduce al primo piano dove hanno luogo un disimpegno, due camere da letto ed un bagno.
Superficie complessiva mq 114,00 lordi.

Identificazione catastale del bene: NCEU, comune Piegaro, foglio 20, particella 284, indirizzo Voc. Ginestreto 74, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102, rendita € 387,34
Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

-CHE 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 e nella successiva relazione integrativa redatte dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Arch. Claudio Montanucci, nella procedura in epigrafe indicata nonché nella procedura esecutiva N. 125/2016 E.I., alle quali espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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;

-CHE L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato; ad ogni modo contestualmente alla ordinanza di vendita è stato emesso apposito ordine di liberazione dei beni posti in vendita, in modo che l'immobile sia effettivamente libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

-CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, 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;

TERMINE E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**;
- qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria del tribunale l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.
- l'offerta 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 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);
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:
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)** indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a **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 c.p.c.;
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;
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 un'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 valida per più lotti 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 - R.G. n. 2137/2017**" **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 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 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 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 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);
7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, 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 – R.G. n. 2137/2017"**, oppure tramite bonifico bancario;
8) 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'acquisito 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 a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001
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 allegati alle rispettive offerte;
9) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;
- in caso di impossibilità a partecipare, 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 c.p.c.;
10) 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;
11) 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;
12) 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 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 – R.G. n. 2137/2017;
- 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, 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 NOTO CHE

Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto:

01 marzo 2019 ore 15:00, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Tatiana Galanello, ubicato in Orvieto (TR), Via A. Da Orvieto n. 36.

Orario di apertura delle buste: **ore 15:00**
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.
LOTTO UNICO - EURO 102.600,00

Il prezzo base di vendita
Lotto UNICO – EURO 77.250,00

Il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,
Lotto UNICO - EURO 57.937,50

Il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti
LOTTO UNICO - EURO 2.000,00

-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima e successiva relazione integrativa a firma dell' Arch. Claudio Montanucci, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui bene. La perizia di stima, le relazioni integrative successive, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono inseriti sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonchè consultabili sui siti internet: www.legalmente.net, www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it;
-ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Tatiana Galanello, nonchè al numero verde 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

SI RENDE NOTO ALTRESI'

-CHE la vendita avviene a corpo e non a misura 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;

-CHE 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;

-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;

-CHE 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);

-CHE se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

-CHE gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso e all'ordinanza, sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonchè consultabili sui siti internet: www.legalmente.net, www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it;

-CHE tutte le attività che a norma degli articoli 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Orvieto - Terni, lì 27.11.2018

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Tatiana Galanello