



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 219/2015 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: Dott.ssa Claudia Di Giulio

Il Professionista delegato nella procedura esecutiva n. 219/2015 R.G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Claudia Di Giulio, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, D.ssa Natalia Giubilei in data 23.09.2016, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che presso lo studio in Via Ludovico Aminale, 11 Terni, davanti al sottoscritto professionista delegato, il giorno **27.03.2019 alle ore 12.30**, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo civile sito in Porano (TR) Largo Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Porano al foglio 12 particella 439 subalterno 16, categoria A/2, classe 3, vani n. 7, rendita € 650,74.

Trattasi di un appartamento sito al piano terra (sopraelevato) costituito da ingresso soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e disimpegno.

Di pertinenza esclusiva sono presenti due aree scoperte, una sul fronte ed una sul retro con accesso dalla scala esterna.

Piena proprietà di autorimessa sito in Porano (TR) Largo Cavalieri di Vittorio Veneto, piano S1 contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Porano al foglio 12 particella 439 subalterno 18, categoria C/6, classe 4, consistenza 73 mq, rendita € 162,12.

Trattasi di un ampio garage al piano terra con accesso autonomo dall'esterno.

L'immobile ha accesso dall'esterno attraverso una ampia rampa di scale esterna. Arrivati a livello l'appartamento si sviluppa in piano. L'immobile non si trova in condominio con altre unità immobiliari.

Gli immobili sopra indicati sono occupati senza titolo dal coniuge separato del debitore, con la figlia minore, come indicato nella perizia di stima redatta dal C.T.U. Geom. Luca Foscoli alla quale si rimanda.

Contestualmente all'ordinanza di vendita il Giudice dell'esecuzione ha adottato apposito Ordine di liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

- **Prezzo Base Lotto unico : € 95.625,00;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta: € 71.718,75;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**

- Luogo presentazione offerte vendita senza incanto : Terni Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Palazzo di Giustizia, C.so del Popolo, 50 - Terni;
- Termine **presentazione offerte vendita senza incanto**: **26.03.2019 ore 11.00**;
- Data **dell'esame delle offerte vendita senza incanto**: **27.03.2018 ore 11.30**;

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO.

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno 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. 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 Delegato alla vendita 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**) da indicarsi 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; 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.

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 acquisto 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 degli 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 o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 219/2015" 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 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 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. 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 – Proc. N. 219/2015", 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, il delegato provvederà a 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, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla 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 (**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 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 al 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 ad € 2.000,00; 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 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. 219/2015"; 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 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.

- La vendita avviene a corpo e non a misura e 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; 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;

- Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 che saranno cancellate 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);

- L'immobile 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 a firma dell'esperto Geom. Luca Foscoli, l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it, www.asteanunci.it, www.legalmente.net, www.entitribunali.kataweb.it, e www.aste.immobiliare.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia, in un area denominata "Portale delle vendite pubbliche" ex Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

- Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il Professionista delegato, Dr.ssa . Claudia Di Giulio (Cell. 328/9549390 - Tel. 0744/192421 mail claudiadigiulioit@gmail.com), nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

- 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, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste contenente le offerte, da presentare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e le operazioni di vendita che si svolgeranno presso gli indicati locali nello studio in Via Ludovico Aminale, 11 Terni, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- Gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati oggetto delle presenti pratiche edilizie:
Concessione edilizia n. 1/91 intestata a Monteforte Luigi ed altri per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione Piano di Lottizzazione Ranchino lotto n. 15, oggetto nuova costruzione. Rilascio in data 02/12/1991 al n. di prot. 047
Concessione edilizia n. 19/93 intestata a Monteforte Luigi ed altri per variante alla concessione edilizia n. 1/91 , oggetto variante. Rilascio in data 10/08/1993 al n. di prot. 1287
Concessione edilizia n. 19/93 intestata a Monteforte Luigi ed altri per concessione per ultimazione lavori, oggetto variante. Rilascio in data 18/09/1996 al n. di prot. 3082
Concessione edilizia n. 6/93 intestata a Monteforte Luigi ed altri per opere di sistemazione esterna, oggetto variante. Rilascio in data 17/07/1993 al n. di prot. 504
Condono edilizio ex legge 724/94 intestata a Monteforte Luigi per sanatoria rampa garage, intercapedine, pilastro, sistemazione scala esterne, sterro rampa e chiostrina., oggetto variante. Rilascio in data 29/12/1995 al n. di prot. 3597 (si rimanda alla perizia d Geom. Luca Foscoli)
Concessione edilizia n. 37/99 intestata a Monteforte Luigi ed altri per variante alla concessione edilizia n. 13/93, oggetto variante. Rilascio in data 05/02/1997 al n. di prot. 073
Denuncia Inizio Attività DIA n. 686/2000 intestata a Monteforte Luigi per variante alla DIA prot. 2305 del 16/06/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato e dotazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, oggetto variante. Presentazione in data 19/02/2000 al n. di prot. 686
Denuncia Inizio Attività DIA n. 1087/2008 intestata a Giuliano Ricci Torricelli per lavori di realizzazione di una porta pedonale. Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. 1087.

In riferimento al rapporto di Stima del 27/06/2016 redatto dal Geom. Luca Foscoli (alla quale si rimanda) in relazione al punto "7.1 Conformità edilizia: Abitazione di tipo civile [A2] Note generali sulla conformità: AGIBILITA': non è stato possibile reperire presso l'ufficio urbanistica del Comune di Porano l'agibilità dell'immobile rilasciata a seguito dell'ultimazione della costruzione"
si precisa che il Geom. Luca Foscoli ha indicato nella misura di 800,00/1.000,00 euro il costo eventuale da sostenere per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Terni, 15.01.2019

Il custode delegato
Dr.ssa Claudia Di Giulio