

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

Proc esec. 55/2013 rge
Giudice Dell'Esecuzione: Dr.ssa Ilaria Palmeri
Professionista delegato Avv. Angelica Libretti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/13 rges, Avv. Angelica Libretti, con studio in Terni, in via Botticelli n. 21, tel e fax 0744 – 426280; cell 340 – 4059398; mail avv.angelicalibretti@libero.it,

VISTO

Il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Ilaria Palmeri, in data 27/06/2018, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* e seguenti c.p.c., Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che, davanti al sottoscritto professionista delegato, presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelica Libretti, sito in Terni, in via Botticelli n. 21 il giorno

10 maggio 2019 ore 15.30

si procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 573 cpc, dei seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di appartamento in Terni, via Gibilrossa n. 12, sito al quarto ed ultimo piano all'interno di un condominio plurifamiliare. Sono presenti due scale separate di ingresso ed un unico portone di accesso. L'appartamento è costituito da cucina, sala, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno/corridoio, terrazza scoperta di ampissima metratura, superficie complessiva di circa mq 153,45. È dotato di cantina interna al fabbricato al piano primo interrato della superficie di complessivi mq 10,20. Identificato al catasto fabbricati NCEU del Comune di Terni fg n 123, part. N. 143 sub 22, cat A/3, classe 3. Consistenza catastale vani 4,5. Rendita catastale € 348,61 – piano 4°. Sono state riscontrate irregolarità catastali per le quali si rimanda alla perizia in atti, regolarizzabili ad un costo di € 600,00 già detratti dal prezzo di vendita. Restano a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali insolute degli ultimi due anni che alla data della perizia ammontavano ad € 4.266,91.

Si rimanda alla perizia per eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

L'immobile è libero.

Valore del lotto come da perizia dell'Ing. Alessandro Vitali, datata 17/09/2015 determinato a norma dell'art. 568 cpc € 73.579,10 (euro settantatremilacinquecentosettantanove/10)

PREZZO BASE DI VENDITA

Lotto unico € 33.750,00 (euro trentatremilasettecentocinquanta/00)

oltre oneri fiscali (prezzo ribassato)

- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti per il LOTTO unico € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)
 - **PREZZO MINIMO**, per il LOTTO unico cui è possibile offrire, non inferiore al 75% del prezzo base di vendita e quindi specificamente: € 25.312,50 (euro venticinquemilatrecentododici/50) (prezzo minimo offerto)
 - **LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** : presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, in Terni, In Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita;
 - **DATA DELL'ESAME delle offerte E DELLA VENDITA** senza incanto: **10 maggio 2019 ore 15.30** presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelica Libretti, sito in Terni, in via Botticelli n. 21_
- L'apertura delle buste e conseguentemente le offerte pervenute verranno esaminate, il giorno fissato per la vendita, avanti al professionista delegato Avv. Angelica Libretti.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1. la vendita del lotto avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al TU di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380 con tutti gli eventuali accessioni, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. 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 es. 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;

3. E' carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nel lotto in vendita;
4. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito dalla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
5. 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);
6. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
7. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
8. che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it;
9. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice Dell'Esecuzioni, sono eseguite dal professionista Delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
10. a norma dell'art. 173 quater disp att cpc l'indicazione delle destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 tu edilizia di cui al DPR 380/01, nonché le notizie di cui all'art. 46 dello stesso TU e di cui all'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato TU , oevvro di cui all'art 40, secondo comma, della citata l. 47/85, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46 c. 5 cit TU e di cui all'art 40 c. 6 cit L 47/85;
11. Se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici provisti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto di presentazione dell'offerta, ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne successivo atto nel successivo decreto di trasferimento;

12. **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 la vendita.
13. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata dal Cancelliere mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del professionista delegato alla vendita e la data della vendita;
14. nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, 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;)
15. 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) 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)
 - B) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - C) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - D) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - E) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo minimo inserito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - F) il termine di pagamento del prezzo e 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);
 - G) non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 cpc,
 - H) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;
16. la volontà o meno di avvalersi dei benefici per l'acquisto della prima casa;
17. l'offerta può essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore legale;
18. qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (es. box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti con dichiarazione 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;

19. all'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a " Tribunale di Terni - procedura esecutiva 55/13 rges - Lotto Unico "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 con le modalità e nel termine stabilito;
20. ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del precedente punto, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
21. l'offerta non sarà efficace, ai sensi dell'art. 571 comma 2 cpc se :
 - a. perviene oltre il termine stabilito 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 sopra indicate;
22. salvo quanto previsto dell'art. 571 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione, all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
23. 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 del trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase di trasferimento ex DM 227/15:
24. 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;
25. le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno innanzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento, e per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
26. Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta 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 2 comma cpc (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);
27. salvo quanto disposto nel successivo punto l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come sopra indicate, dovranno essere versate, 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 – procedura esecutiva n. 55/13, oppure tramite bonifico bancario;
28. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TU 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del dlgs n.

- 10/09/1993 n. 385, il delegato non appena ricevuto il saldo prezzo 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 anticipate per la procedura;
29. 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 di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 cc diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;
 30. Ove il saldo prezzo dovuto all'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;
 31. Nel caso in cui al precedente punto si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;
 32. 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;
 33. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 34. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;
 35. 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;
 36. In tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;
 37. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 1.500,00;
 38. 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;

39. 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 miglior offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
40. Al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;
41. Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 cpc 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;
42. 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 (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;
43. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
44. In mancanza di aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;
45. L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza. In caso di impossibilità a partecipare potrà intervenire in sua vece:
- Un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
 - Un avvocato parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 uc e art. 583 cpc;
46. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo prezzo e delle sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;
47. 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,
48. 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;
49. 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 esec n. 55/2013 “;

50. Si rende inoltre noto che l’aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l’onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine per il 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;
51. 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 cpc una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;
52. Nell’ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cesserà operazioni, ai sensi degli artt. 504 cpc e 163 disp att cpc, ove, per effetto dell’aggiudicazione, sia stata già conseguita una somma pari all’ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese;

SI RENDE, infine, NOTO CHE

- A- l’elaborato peritale, che l’offerente dovrà visionare, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all’ordinanza di vendita e delega delle operazioni, sul PVP; sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteanunci.it; sul portale delle vendite pubbliche; ovvero presso lo studio del professionista delegato alla vendita.
- B- l’avviso di vendita sarà reso pubblico, come previsto nell’ordinanza di delega, e mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, al numero verde di call center 800630663, ove potrà essere consultata anche l’ordinanza di vendita delegata, la perizia, che l’offerente ha l’obbligo di visionare e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità di vendita) non presenti in questo avviso.

Le informazioni sono reperibili anche presso il Professionista Delegato alla vendita Avv. Angelica Libretti, con studio in Terni, in via Botticelli n. 21, previa richiesta (tel. Studio 0744/426280 – cell. 340/4059398, eMAIL: AVV.ANGELICALIBRETTI@LIBERO.IT).

Terni, lì 07/01/2019

Il Professionista Delegato
(Avv. Angelica Libretti)