



AVV. CLAUDIO NUNZI
Corso Vecchio, n.225 - 05100 - TERNI
Tel. e fax 0744/58931
e-mail studio.legale.nunzi@gmail.com
p.e.c. claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 108/2017 R.G.E.

--ooOoo--

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iliaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Claudio Nunzi

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Claudio Nunzi, con studio in Terni Corso Vecchio n.225, 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. 108/2017 R.G.E., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Iliaria Palmeri, in data 05.04.2018, comunicata il 06.04.2018, recapito telefonico e fax 0744/58931 - 339/8717585 - e-mail: studio.legale.nunzi@gmail.com - pec: claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it

AVVISA

che il giorno **08 Maggio 2019 alle ore 10,30** nei locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso il Tribunale di Terni, Corso del Popolo n.40, piano secondo, stanza n.210, 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 UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000:

-Abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, Via del Modiollo n.13 composta da: soggiorno pranzo con soppalco d'arredo, cucina/tinello con balcone, bagno e camera da letto con balcone oltre tre vani sottotetto di cui due autorizzati ed uno ricavato successivamente senza alcun titolo ed in parte destinato ad uso bagno; al momento del sopralluogo i vani sottotetto autorizzati risultavano utilizzati come camere da letto. Censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 49, particella 258, subalterno 7, categoria A/2, classe 5, piano 1°, superficie complessiva di circa mq.174,40, consistenza vani 5, rendita € 271,14 con diritti pro-quota sulla corte pertinenziale censita al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 49, particella 258 di mq.1090. N.B.: l'esperto ha riscontrato difformità regolarizzabili mediante DOCFA con un costo di € 600,00 (diversa distribuzione degli spazi interni; errata rappresentazione grafica del perimetro del locale ripostiglio contiguo al vano scala; il diverso posizionamento di alcune porte interne ed esterne, nuova apertura finestra zona soggiorno, soppalco d'arredo lato ingresso) e sanatoria edilizia ai sensi dell'art.154 Legge Regionale 1/2015 con un costo di € 9.000,00 (adiacente il pianerottolo di accesso all'appartamento è stato ricavato, nel sottotetto esistente un ripostiglio mediante apertura di una porta sul muro portante; all'interno dell'appartamento invece: non è stata realizzata la scala a chiocciola di accesso al soppalco di arredo; non è stato realizzato il tramezzo tra soggiorno e disimpegno antistante la camera da letto ed il bagno principale; è stata aperta una nuova finestra in soggiorno zona soppalco d'arredo soprastante la porta d'ingresso; risultano spostate la finestra del bagno principale e la porta d'ingresso

alla cucina; nei due locali sottotetto autorizzati dalla C.E. del 1991 risultano apportate le seguenti modifiche: chiusura delle due finestre poste sul lato destro del locale sottotetto contiguo al disimpegno-bagno principale e apertura di un lucernario; realizzazione di tramezzo per disimpegnare l'accesso ai due locali sottotetto con apertura di un nuovo accesso di collegamento tra loro. Realizzazione di un nuovo accesso per lo sfruttamento di una zona contigua del sottotetto non accessibile in precedenza; realizzazione al suo interno di alcuni tramezzi finalizzati alla suddivisione dell'intera superficie in tre vani rispettivamente destinati a bagno, vestibolo e soffitta; nel bagno risulta realizzata una nuova finestra). 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. L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione per un canone mensile anticipato di € 420,00 non opponibile alla procedura poiché registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Viene conseguentemente posto in vendita come libero.

Contestualmente all'ordinanza di vendita del 05.04.2018 è stato 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: € 48.656,25

Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 36.492,19

Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00

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 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);

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, 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 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 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 - Proc. N. 108/2017" 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 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);

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. 108/2017", 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, 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 (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 privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute

direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo dovuto dall'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;

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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate 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;

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'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 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;

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., 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; 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 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.;

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. 108/2017"; 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.

Si rende noto, inoltre, che:

- 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;

- il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato determinato dall'esperto Arch. Sandro Di Mattia in € 86.510,78; il prezzo base è di € 48.656,25; il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è di € 36.492,19, mentre l'aumento minimo previsto per il caso di gara tra più offerenti è di € 1.500,00;

- 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;

- a norma dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art.46 dello stesso T.U. e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni: PRATICHE EDILIZIE: licenza edilizia per costruzione casa civile abitazione, rilasciata il 25.06.1958 prot. n.14936 con abitabilità del 26.07.1973 prot. n.21530; licenza edilizia per chiusura veranda e costruzione balcone, rilasciata il 13.05.1970 prot. n.6190 con abitabilità del 26.07.1973 prot. n.21530, l'agibilità non è mai stata rilasciata; licenza edilizia per ampliamento e sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 13.07.1974 prot. n.8863, l'agibilità non è mai stata rilasciata; concessione edilizia per ampliamento e sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 31.01.1979 prot. n.1626, l'agibilità non è mai stata rilasciata; concessione edilizia per ampliamento e sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 22.12.1982 prot. n.42468, l'agibilità non è mai stata rilasciata; concessione edilizia per modifica tetto per realizzazione locali di sgombero, rilasciata il 03.01.1991, prot. n.20127, l'agibilità non è mai stata rilasciata; D.I.A. per diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento opere di finitura interna, realizzazione soppalco d'arredo, sostituzione infissi, presentazione del 13.04.2005 prot. n.63359, l'agibilità non è mai stata rilasciata. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'art. 40 co.6° cit. L. 47/1985;

- 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);

- 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 sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

- Maggiori informazioni potranno essere reperite, 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 della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto custode delegato Avv. Claudio Nunzi, 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.

- 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 (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte ed al luogo di svolgimento della vendita).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 23.01.2019

**Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Claudio Nunzi**