

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. n° 92/2017

Il sottoscritto Avv. Mauro Minciarelli (Telefax n°0744.737767, email: avvmin@hotmail.com, pec: mauro.minciarelli@ordineavvocatiterni.it) delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri nella procedura esecutiva immobiliare n. 92/2017 in oggetto, promossa da M.P.S. S.p.A. contro "omissis"

VISTA

l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 24.01.2018 con la quale il sottoscritto è stato delegato per la vendita del compendio immobiliare pignorato in odio al debitore e per ogni altra attività successiva, visti gli artt. 569 e segg.ti c.p.c.

AVVISA

che il giorno 19.06.2019 alle ore 16,30, presso il suo studio in Narni Via Tuderte n° 131, si svolgerà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Beni: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Calvi dell'Umbria voc.

San Vito n. 9 distinto al N.C.E.U. al:

- Foglio 34 con part. 291 sub 2, Vocabolo San Vito n. 9, piano T-1, Cat. A3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq. Totale escluse aree scoperte mq 99, Rendita catastale € 322,79;

- Foglio 34 con part. 291 sub 3, Vocabolo San Vito n. 9, piano T, Cat. A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 100 mq., Totale escluse aree scoperte mq 100, Rendita catastale € 258,23;
- Foglio 34 con particella 291 sub 1, Vocabolo San Vito snc , piano T, Cat. “bene comune non censibile”
- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 5 (cinque) sito nel Comune di Calvi dell’Umbria ,Voc. San Vito n. 9, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub 2, Vocabolo San Vito n. 9, piano T-1, Categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq. Totale escluse aree scoperte 99 mq, Rendita Cat. € 322,79, confini: privati su più lati, via pubblica, salvo altri;
- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di vani 4 (quattro) sito nel Comune di Calvi dell’Umbria, Vocabolo San Vito n. 9, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 34 con particella 291 sub 3, Vocabolo San Vito n. 9, Piano T, Cat. A3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie Catastale 100 mq., Totale escluse aree scoperte mq 100, Rendita catastale € 258,23, confin: Privati su più lati, via pubblica, salvo altri;
- Corte Comune del fabbricato, sita nel Comune di Calvi dell’Umbria, Voc. San Vito, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34 con particella 291 sub 1, Vocabolo San Vito snc, piano T, categoria “bene comune non censibile”

Il **PREZZO BASE** è stabilito in **€ 139.875,00 (euro centotrentanovemilaottocentosestantacinque/00)**, giusta stima effettuata dall’Esperto (€ 186.500,00), tenuto conto delle difformità ed irregolarità urbanistiche e catastali per le quali si rimanda alla perizia in atti per una più puntuale descrizione, importo così ridotto dopo le precedenti aste, giusto provvedimento del G.Es. Imm.ri Dott.ssa Palmieri del 24.01.2018 .

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. 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.

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 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);

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it.

Per qualsiasi ulteriore indicazione concernente lo stato di fatto e diritto, la stima e l'esistenza di eventuali vincoli e/o oneri andrà fatto specifico riferimento alla perizia in atti della suddetta procedura esecutiva.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro e non oltre le ore 11,00 del giorno 18.06.2019, antecedente quello fissato per l'asta.** 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;

L'offerta dovrà essere 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, e 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; 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 base € 139.875,00 – prezzo minimo € 104.906/25)** 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, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).
- 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**.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; **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. 92/2017" 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.2° c.p.c. l'offerta non potrà considerarsi efficace: a) se perviene oltre il termine 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è **irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con

aggiudicazione a prezzo inferiore l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come precedentemente indicate, dovrà essere versato, 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. 92/2017", oppure tramite bonifico bancario.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso 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'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 € 2.500,00.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

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.

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.

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 del prezzo le somme dovranno essere direttamente erogate dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo bonifico bancario, assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a “**Tribunale Terni – Proc. N. 92/2017**”.

Per gli obblighi tutti derivanti dalla partecipazione all'asta e per e più dettagliate informazioni si veda quanto espressamente previsto nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto arch. Gianluca Boccacci del 27.12.2017 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso riferimento anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla “*Disciplina della Vendita Senza Incanto*” allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Delegato Avv. Mauro Minciarelli (tel. 0744.737767), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e presso il seguente numero verde di *call center* 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili siti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

Terni, 18.01.2019

IL CUSTODE DELEGATO

Avv. Mauro Minciarelli