

## TRIBUNALE DI TERNI

Es. Imm.re n. 35/2015 R.G. – (riunita 126/17)

### AVVISO DI FISSAZIONE DELLE VENDITE

**ASTA DEL 08 GENNAIO 2020 ore 16,00**

**Il Custode Delegato, Avv. Roberto Galeazzi**

visto l'atto di pignoramento eseguito da Unicredit Credit Management Bank SpA per conto di Unicredit SpA, da cui è scaturita la procedura 35/15, visto l'atto di intervento di Res.Loc.IT Srl per conto di FONSPA, visto l'atto di pignoramento eseguito da Res.Loc.IT Srl, per conto di FONSPA, da cui è scaturita la procedura 126/17, visto il provvedimento del Sig. G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei del 23.07.2017, che ha disposto la riunione della procedura 126/17 alla procedura 35/15, vista l'Ordinanza che dispone la vendita, emessa dal Sig. G.E. del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 19.05.2018, con cui il Sig. Giudice ha anche assegnato delega al sottoscritto Custode per le relative operazioni e procedure di vendita, di pubblicità e di aggiudicazione, preso atto del contenuto della suddetta ordinanza e vista la richiesta di notifica della stessa al debitore esecutato, che avviene in una a quella del presente avviso, in ossequio alle direttive e disposizione impartite con l'ordinanza suddetta,

#### AVVISA

che, visti gli atti della procedura, visti gli artt. 569, 570 e ss. cod. proc. civ.;

#### E' STATA DISPOSTA LA VENDITA

del compendio pignorato di seguito descritto:

**a- porzioni di fabbricato site in Acquasparta Tr Frazione Configni n.114, censite al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 31, p.lle 271 sub 2, cat. A/3, classe 5, vani 5,5, rc €. 383,47, per l'abitazione, ed al foglio 31 p.la 271 sub 3, cat. C/6, classe 4, mq.55, rc €. 85,82, per l'autorimessa, questi immobili sono costituiti da:** unità immobiliare a destinazione residenziale di circa 133 mq. , posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare con cantina pertinenziale al piano interrato sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Acquasparta, Strada Nuova di Configni n. 9. All'appartamento si accede da una scala privata ed è composto da: disimpegno, un ampio soggiorno, cucina con camino, tre camere di cui una con bagno interno e tre terrazzi e cantina al piano interrato. All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti comuni del fabbricato di cui è porzione, secondo le disposizioni in materia del codice civile; relativa autorimessa, di circa 55 mq. , posta al piano seminterrato. Si specifica che l'immobile oggetto di vendita presenta una **difformità edilizio-urbanistica** relativamente a due vani (camera con bagno), indicata nel progetto di cui al

titolo edilizio ottenuto come soffitta e come tale accatastata, costituente, perciò, vano tecnico non computato nelle cubature/superfici utili assentite, per il quale l'acquirente dovrà provvedere, se consentito dalle norme e regolamenti in materia, alla relativa procedura di sanatoria edilizia, nei termini che saranno indicati nel decreto di trasferimento.

**b- Rata di terreno sita in Acquasparta, Frazione Configni, censita al N.C.T. di detto comune al foglio 31, p.lla 668 di ettari 0.7.3; questo immobile è costituito da:** una piccola rata di terreno ad uso giardino di pertinenza del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare di cui al lotto a-

**c- Rate di terreno poste in Acquasparta, Frazione Configni, censite al N.C.T. di detto comune al foglio 31, p.lle 306 di are 1.60, ente urbano senza rendita, e 667 di are 2,04, ente urbano; questi immobili sono costituiti da:**

Per tutto quanto qui non indicato si rimanda alla relazione del CTU in atti, anche in relazione alle difformità edilizio-urbanistiche riscontrate nonché in ordine alle modalità di determinazione del prezzo.

**N.B. Si specifica che per gli immobili di cui ai lotti a) e b) la vendita è disposta per l'intero della piena proprietà, in forza del pignoramento di Res.Loc.IT Srl, mentre per gli immobili del lotto c) la vendita è disposta per la piena proprietà sulla quota di 2/3 e per la nuda proprietà sulla quota di 1/3, in forza del pignoramento di Unicredit C.M. B. SpA e relativo intervento di Res.Loc.It Srl, creditore munito di titolo.**

Le porzioni immobiliari di cui al descritto fabbricato e relative pertinenze risultano non locate ed, al momento, occupate da proprietario/usufruttuaria espropriati ed è stato emesso ordine di liberazione, notificato a cura della Custodia; gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative servitù e oneri per le parti comuni, senza alcuna garanzia per vizi o mancanze o difformità edilizie e urbanistiche. **Valore di stima da perizia: € 146.602,28 Prezzo di vendita da perizia, come fissato nell'ordinanza di vendita, € 106.500,00.** ogni informazione e la relativa perizia di stima con foto è reperibile nei siti [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

#### **AVVISA INOLTRE**

che l'immobile verrà posto in vendita senza incanto in n. 1 lotto ad un **prezzo base di € 59.907,00 cinquantanovenovecentosette/00**

che l'offerta minima, che non potrà essere inferiore al 75% dell'importo a base d'asta, a pena di inefficacia, potrà essere di **€ 44.930,00 quarantaquattromilanovecentotrenta/00**

e quindi il Custode, come Delegato,

### **AVVISA CHE E' FISSATA**

l'adunanza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. per il giorno **08.01.2020** presso il proprio Studio, sito in **Terni Via G. D'Annunzio n.2 piano 5°**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 16,00**

### **SPECIFICA**

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

**€. 2.000,00**

### **AVVISA**

che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc, debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno equivalentemente eseguite dal Custode delegato presso il suo Studio, ove potranno essere assunte maggiori informazioni; a tal fine si indica che i recapiti del Custode delegato sono: Studio in Terni Via G. D'Annunzio 2, te. 0744.400043, fax 0744.438157, mail [studio@studiolexmg.it](mailto:studio@studiolexmg.it).

E' possibile ricevere informazioni anche presso il call center 800630663, sui siti [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e nei vari annunci di pubblicità della vendita, ivi compresi i siti [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.immobiliari.it](http://www.immobiliari.it), il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed il sistema Asteclick.

### **AVVISA**

che le vendite vengano effettuate con le seguenti modalità:

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo Studio dell'Avv. Roberto Galeazzi, Custode Delegato**, entro le ore **12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame** e per la vendita; a tal fine **si avvisa ed avverte che lo Studio dell'Avv. Roberto Galeazzi segue il seguente orario di apertura al pubblico: da Lunedì a Venerdì ore 09,00 / 12,00.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del custode giudiziario 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](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da €. 16,00 e da 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 prezzo minimo indicato 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; il termine **non** è prorogabile ma soggiace alla sospensione feriale dei termini; **non** è prevista la possibilità di pagamento rateale.

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 o anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile;

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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. **n. 35/2015** 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;

4bis) ai sensi dell'art. 571 comma 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se:

A) perviene oltre il termine appositamente indicato;

- B) è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base d'asta, eventualmente ribassato;
- C) l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto 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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode-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;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il custode di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. **n.35/2015**);
- 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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 è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) Nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(fondiario) 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 custode-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'AVVISO di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. In presenza di più offerte valide si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 cpc ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00; i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base d'asta e non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dalla offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio sopra indicato, la gara sarà aggiudicata a colui che avrà eseguito il rilancio più alto senza che ne siano avvenuti altri nei successivi 60 secondi; 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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore dell'offerta più alta ricevuta oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore massimo, a favore di colui che ha presentato una di esse 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'art. 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;

13) L'offerente è tenuto a partecipare **PERSONALMENTE** all'adunanza per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara, in caso di sua impossibilità potrà nominare un suo delegato purchè 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 gg. 120;

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, da consegnare nelle mani del custode giudiziario delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n.**35/2015**"; 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.

### **Il Custode Delegato, giusto provvedimento di autorizzazione del G.E.**

#### **RENDE NOTO**

- 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;

- 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà la metà del 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 alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Terni, 10/09/2019

Il Custode Delegato Avv. Roberto Galeazzi