SI AFFIGGA

ALL'ALBO

N. 160/2016 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il custode e professionista delegato alla vendita Dott. Claudio Diomedi nella procedura esecutiva n. 160/2016 vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data 28/09/2017 ai sensi dell'art. 569 e seg. c.p.c.,

AVVISA

- che tutte le attività **che a norma degli articoli 571 e seguenti del 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,**
- che quindi, davanti al medesimo Custode delegato Commercialista Dott. Claudio Diomedi, nella data sotto indicata, presso il suo studio sito in Terni, Via del Centenario n. 23 (1° piano) (tel. 0744-304881, cell. 335-6242737) si terrà **l' udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 573 c.p.c., giusta ordinanza del G. E. come sopra richiamata nonche' conferimento di nuova delega del 21.03.2019 e rese pubbliche, a mezzo vendita senza incanto dei seguenti immobili:**

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Stroncone (TR), Voc. San Liberatore n. 61 posto su due livelli, piano terra e piano primo, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva. Il

piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, bagno, cucina, lavanderia, ripostiglio e cantina, quest'ultimi con accesso esterno, oltre corte di pertinenza ad uso giardino e camminamenti; il piano primo è composto da: soffitta, corridoio, tre camere, bagno, piccolo disimpegno e due balconi. I due piani sono collegati da un scala esterna coperta e chiusa con vetrata.
Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 191,08.
Per accedere alla porzione suddetta è necessario il passaggio su di un appezzamento di terreno non compreso nella procedura esecutiva, identificato al F. 14, part. 213, dopo aver transitato sulla strada vicinale di Picciolo, come risulta denominata sulla mappa catastale allegata alla relazione.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 210 subalterno 5, graffato unitamente alla part. 211 sub 4, categoria A/3, classe 4^, superficie catastale 175 mq., di vani 8, posto al piano T-1, rendita: Euro 495,80.
Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 5.300,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

- Prezzo base: **€ 23.204,00; Prezzo minimo € 17.403.00 - Rilancio minimo: € 1.000.00,**
- Data dell'esame delle offerte: **24/01/2020** ore 11.00,
  apertura delle buste: ore 11.00 del **24/01/2020,**
- Termine presentazione offerte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni: **23/01/2020** ore 11.00.

Il prezzo di perizia originario per la base d'asta **è pari ad € 108.394,98.**
L'unità **immobiliare è posta in vendita con gli accessori dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto in cui si trovano, nelle consistenze indicate nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato del Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva: Arch. Flavio Ferretti, con studio in Terni (TR), Villaggio Marconi n. 22 (Telefono: 3388809021; e-mail: ferretti.flavio@iol.it) senza alcuna garanzia per evizione, molestie e/o pretese di**

eventuali conduttori, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ecc.) non pagati per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Non vi sono spese condominiali relative all'anno antecedente il pignoramento ed all'anno del pignoramento da liquidare.

Non vi sono trascrizioni o iscrizioni suscettibili di non cancellazione con il decreto di trasferimento.

Tutte le attività **che in base all'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria e davanti al Giudice dell'esecuzione o del Cancelliere, sono eseguite dal professionista delegato (Dott. Claudio Diomedi) presso il suo studio in Terni, Via del Centenario n. 23.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà **essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. 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);**

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, 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 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. 160/2016" 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. (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. 160/2016", 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 (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito 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 a 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 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;**

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. 160/2016; 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 bene di cui sopra **appare** meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto Arch. Flavio Ferretti, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto cio' che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, essa **e' disponiblile e** 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 a cui si rimanda.**

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il custode, Dott. Claudio Diomedi (Tel. 0744.304881) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (Tel. 0744.3981).

Maggiori informazioni tecniche sugli immobili possono essere acquisite contattando il C.T.U. che ha redatto la perizia di stima architetto Flavio Ferretti, con studio in Terni (TR), Villaggio Marconi n. 22 (Telefono: 338 8809021; e-mail: ferretti.flavio@iol.it)

Terni, lì **18/10/2019**

Il custode/delegato

Dott. Claudio Diomedi