STUDIO LEGALE
Avv. SILVIA SERNI
Via G. Petroni n.15
Tel. 0744 / 403129 - Fax 0744 / 428776
-------- 05100 TERNI --------

TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 173/2016 R.G.E.

--ooOoo--

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Professionista Delegato alle operazioni di vendita: Avv. Silvia Serni

--ooOoo--

Il sottoscritto **Avv. SILVIA SERNI,** con studio in Terni Via G. Petroni n. 15, tel. 0744/403129, fax 0744/428776, email: silviaserni@libero.it, indirizzo PEC silvia.serni@ordineavvocatiterni.it, 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. 173/2016 R.G.E., promossa da BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa, sostituita da 2 WORLDS Srl e per essa la mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, in data 10.03.2017 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché quello in data 06.03.2019;
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 Gennaio 2020 alle ore 11:30 presso i locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni, Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo n. 40, secondo piano,** previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DEI SEGUENTI BENI:

CORPO A) PIANO SEMINTERRATO E PIANO PRIMO

> **Unità immobiliare ad uso abitazione**, sita in Terni, Via Omega n.4, distinta al N.C.E.U. del detto Comune Foglio 45 particella 482 sub.2, piano SI-P1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 12,5 superficie catastale mq. 300 escluse aree scoperte mq. 291, rendita catastale Euro 1.129,75;

CORPO B) PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

> **Unità immobiliare ad uso laboratorio,** sita in Terni, Via Omega n.4 distinta al N.C.E.U. del detto Comune Foglio 45 particella 482 sub.4, piano SI-P. Rialzato, zona censuaria 2, Cat. C3, classe 4, consistenza mq. 306, superficie catastale mq. 370, rendita catastale Euro 805,98.

CORPO C) PIANO SEMINTERRATO

> **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, sita in Terni, Via Omega n.4, distinta al N.C.E.U. del detto Comune Foglio 45 particella 482 sub.6, piano SI-PT, zona censuaria 2, Cat. C6, classe 7, consistenza mq. 115, superficie catastale mq. 143, rendita catastale Euro 201,93.

Allo stato, le anzidette unità immobiliari sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica che, comunque, sarà disponibile al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

ATTENZIONE:

> Si fa presente che per accedere al compendio pignorato è necessario percorrere la strada di accesso che insiste sulla particella 485, nonché il terreno circostante il fabbricato che insiste sulla particella 482, non colpite da pignoramento. Pertanto, l'acquirente dovrà agire per ottenere il riconoscimento della servitù di passaggio sulle predette particelle, necessaria per l'accesso agli immobili staggiti.

> Si fa, altresì, presente che gli acquirenti dell'unità immobiliare di cui alla particella 482 sub. 5, situata al piano secondo del medesimo complesso immobiliare e, dunque, sovrastante a quelle oggetto della procedura n. 173/2016, hanno già promosso apposita azione per ottenere il riconoscimento e/o, comunque, la costituzione del passaggio coattivo sia sulle predette particelle 485 (strada di accesso) e 482 (terreno circostante il fabbricato), che sulle particelle 482 sub. 2 e 482 sub. 4, che, quindi, in caso di accoglimento della domanda, graverà sugli immobili oggetto della medesima procedura esecutiva immobiliare n. 173/2016 R.G.E.

Si evidenzia, infine, che è già 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 di vendita da ordinanza: € 272.812,50;

Prezzo minimo del lotto € 204.609,50;

Rilancio minimo: € 3.000,00 per gli immobili venduti fino oltre € 200.001 e fino ad € 300.000,00;

(Valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cpc € 482.777,50).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Palazzo di Giustizia - Piano 2°, 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 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, 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) 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; non sono ammesse proroghe;

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; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale;

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. 173/2016" 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 al prezzo base, eventualmente ribassato;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena 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 e di quanto previsto dal D.M. 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, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 173/2016" 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, 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 al Custode giudiziario e professionista delegato, 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 giudiziario e 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 giudiziario e professionista delegato, 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, nel luogo e nell'ora fissati per l'esame delle offerte; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) la stessa dovrà essere accolta, a meno che il creditore non faccia opposizione; in tal caso, il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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 dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 3.000,00 per gli immobili venduti fino oltre € 200.001 e fino ad € 300.000,00;

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 adesioni 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; 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 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 ven-

dite;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante esclusivamente se munito di procura notarile; nessuna altra delega sarà ammessa;

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. 173/2016"; 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 giudiziario e professionista 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 Professionista 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.

- **le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Arch. Francesca Cocchioni, (con studio in Terni – Via G. Vitalone n. 8, telefono n. 0744/288243; indirizzo di posta elettronica ordinaria f.cocchioni@metaprogettazione.com; indirizzo di posta elettronica certificata francesca.cocchioni@archiworldpec.it), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e **senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.**

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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**. 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**;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, si precisa che dalla ridetta perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti Pratiche Edilizie:

> Licenza edilizia, nuova costruzione, rilascio in data 17/10/1969 al n. di prot. 13649;

> Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera, rilascio in data 14/03/1970 al n. di prot. 3229;

> Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera, rilascio in data 22/12/1970 al n. di prot. 27871. Abitabilità/agibilità in data 23/08/1984 al n. di prot. 28121.

In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, occorrendo e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

- 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 il compenso del Custode);
- l'immobile è occupato dal debitore e la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale e l'integrazione, redatti dall'esperto Arch. Francesca Cocchioni (ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la descrizione del bene posto in vendita, ubicazione, tipologia e caratteristiche dello stesso, eventuali pertinenze, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni) unitamente all'ordinanza di vendita delegata (alla quale si rimanda l'offerente per ogni informazione utile concernente la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita), saranno disponibili per la consultazione sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/

- 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 della ricezione delle offerte di acquisto che vanno presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, e della vendita, che verrà tenuta presso i locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni, Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo n. 40, secondo piano).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Silvia Serni, 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. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, lì 16.10.2019

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Silvia Serni