

COLACCI & COLACCI
Studio Legale
Via Ercole Barbarasa 23
- 05100 TERNI -
Tel. 0744/409651 Fax 0744/409621
e-mail andrea.colacci@colaccistudiolegale.it
p.e.c. andrea.colacci@ordineavvocatiterni.it



TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 39/2018 dr.ssa Ilaria Palmeri

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita e custode del compendio immobiliare pignorato **Avv. Andrea Colacci con studio in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 tel 0744409651 fax 0744409621 pec: andrea.colacci@ordineavvocatiterni.it**, nella procedura esecutiva RGE n. 39/2018 promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

- Visto il provvedimento di nomina di custode del compendio pignorato emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 16.4.2018 ai sensi dell'art. 559 c.p.c.;
- Vista l'ordinanza di vendita e delega delle relative operazioni emessa dal precedente GE dott.ssa Ilaria Palmeri in data 24.2.2019, ritenuto necessario, da parte del professionista delegato, fissare la vendita dei beni pignorati;
- Visto l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2020 ore 12:00** si terrà presso la sala delle aste telematiche di Terni in Via del Maglio n. 2 la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione e su una autorimessa siti in Narni (TR) ubicati in un edificio di tipo condominiale a destinazione residenziale. L'appartamento si sviluppa su due piani: il piano terra è costituito da un soggiorno e dalla limitrofa cucina, oltre che da due camere da letto e da un bagno, esternamente vi è anche una corte pavimentata direttamente accessibile.

Dal piano terra, attraverso la rampa di scale interna si scende al piano interrato costituito da unico vano. Dal quale si può direttamente accedere attraverso una porta interna nella limitrofa autorimessa. Il piano terra anche in considerazione della recente realizzazione presenta un ottimo stato manutentivo e finiture di buona qualità. Anche gli impianti sono in ottimo stato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete, pavimenti in gress porcellanato. Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 108, particella 576, subalterno 7, indirizzo Vocabolo Testaccio, piano T – 1S, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 464,81;
- foglio 108, particella 576 subalterno 17 indirizzo Vocabolo Testaccio, piano 1S Categoria C/6 Classe 6 Superficie 16 mq Rendita € 31,40.



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un vano nel sottoscala e mancata realizzazione del WC al piano interrato Regularizzabili mediante interventi edilizi e catastali comportanti una presumibile spesa di € 1.000,00 / 1.500,00 che è stata detratta nella misura maggiore dal prezzo di vendita.

Non risultano spese condominiali; non è stato ancora nominato alcun amministratore del condominio.

L'immobile è occupato dalla parte esecutata.

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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 39/2018, 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; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Valore di stima: € 125.591,15

Prezzo base: € 94.200,00 Rilancio minimo € 2.000,00

Prezzo minimo: € 70.650,00 Rilancio minimo € 2.000,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Francesco Lacchè datata 22.7.18 che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, al pari dell'ordinanza di delega della vendita, sui siti internet www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it; www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it .

E' altresì possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita contattando il numero verde di call center 800630663.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si avvisa, altresì, che il Tribunale di Terni per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari.

Si avvisa che l'offerta di acquisto potrà essere presentata secondo una delle modalità che seguono:

In forma tradizionale cartacea:

1) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12.00** del giorno **26 febbraio 2020** presso lo studio del professionista delegato, sito in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 (normalmente aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.30 alle 19.30),

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 facsimile 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 (salva la possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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 dell'offerente (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;

- se l'offerente è una società o una persona giuridica dovranno essere indicate la denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita iva, il recapito telefonico, l'indirizzo pec e le generalità del legale rappresentante e dovrà inoltre essere allegato un certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risultino i poteri conferiti al firmatario;
 - 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 indicato 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 dovrà avvenire entro 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;
- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;
- 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. 39 /2018" 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.

In forma telematica:

5) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta e fatte pervenire entro le **ore 11.00 del giorno 26 febbraio 2020** (giorno antecedente a quello di celebrazione dell'asta), mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando, esclusivamente, il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, IBAN: IT27Z0200814412000105578917.

Il bonifico dovrà contenere quale causale: "Versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 39/2018 Tribunale di Terni".

Si invitano, pertanto, gli offerenti che utilizzeranno la modalità telematica ad accertarsi che entro il termine di presentazione delle offerte (**ore 11.00 del giorno 26 febbraio 2020**) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e quindi ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente

intestato alla procedura al momento fissato per l'inizio dell'asta.

6) Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico sia che venga presentata telematicamente sarà inefficace ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.:

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;

7) 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.

Modalità della vendita

8) Le buste saranno aperte e le offerte telematiche saranno esaminate in data **27 febbraio 2020 ore 12:00** presso la sala delle aste telematiche di Terni in Via del Maglio n. 2 alla presenza degli offerenti che dovranno partecipare personalmente all'udienza ovvero, in subordine, potranno intervenire in loro 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.;

- 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;

- 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 non inferiori ad € 2.000,00 da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente;

9) 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;

10) 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 alle 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);

11) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 12, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, 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. 39/2018”, oppure tramite bonifico bancario;

12) 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. 39 /2018”;

- 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 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.

Si rende noto che:

- 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; 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;
- 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;
- 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;

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Terni, 07/11/19

Il professionista delegato

Avv. Andrea Colacci