

## TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

Esecuzione immobiliare: n. 77/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Massimo Amorosi

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Massimo Amorosi, con studio in Terni, P.zza Europa n.5, 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. 77/2017 R.G.E., promossa da Banca Intesa San Paolo, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni del 19.05.2018, recapito telefonico 0744/58255, fax 0744/435718 e-mail: [massimo.amorosi@libero.it](mailto:massimo.amorosi@libero.it) - pec: [massimo.amorosi@ordineavvocatiterni.it](mailto:massimo.amorosi@ordineavvocatiterni.it),

### AVVISA

il creditore procedente ed il debitore che il giorno **07.05.2020** alle ore **16,00** presso il proprio studio sito in Terni, P.zza Europa n.5 - si terrà la

### VENDITA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

#### LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di 1/1 di magazzini e locali di deposito (cat C2) sito in Terni (TR), Via Emilia n. 26. Il lotto oggetto di esecuzione è costituito da un magazzino (corpo A) e un ripostiglio (corpo AI), entrambi posti al piano interrato di una palazzina ad uso residenziale ed entrambi censiti al NCEU del Comune di Terni al Foglio 111, particella 137, subalterno 8, categoria C/2, classe 7, consistenza 48 mq, superficie mq 53, piano SI, rendita €.143,78.

Il magazzino identificato con la lettera "A", oggetto di esecuzione, è composto da un unico ambiente con wc, quest'ultimo dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca da bagno. Il bagno è privo di antibagno. L'altezza interna è pari a circa mt 2,50. Il magazzino non è dotato di finestre. L'illuminazione naturale è data da un lucernario a soffitto di limitate dimensioni, realizzato in vetro-mattone. Non vi è possibilità di accesso diretto da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte

esterna e vano scala condominiali, oltre che tramite corridoio interno, non oggetto di esecuzione.

Il corpo identificato con la lettera "A1" è costituito da un ripostiglio posto al piano interrato di una palazzina di civile abitazione. Il ripostiglio è composto da un unico ambiente di modeste dimensioni, di superficie pari a 3,90 mq, privo di finestre. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50. Non vi è possibilità di accesso diretto da strada pubblica ma esclusivamente tramite corte esterna scoperta e vano scala condominiali.

Sono state riscontrate alcune difformità catastali (corpo A) regolarizzabili come da C.T.U., le cui spese sono state tenute in considerazione nel prezzo di acquisto.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono attualmente liberi.

**Sono compresi i corrispondenti diritti pro quota sul Bene Comune non Censibile contraddistinto con la particella 137 sub.6 dello stesso foglio.**

**VALORE DELL'IMMOBILE ex art.568 c.p.c.: € 22.512,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 17.200,00**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: € 12.900,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

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

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

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Custode giudiziario e professionista delegato in Terni, P.zza Europa n.5 dalle ore 9,30 alle ore 12,00 e dalle 15,30 alle 18,00 di tutti i giorni con esclusione del sabato, della domenica, di prefestivi e festivi e comunque entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio legale. Pertanto gli eventuali interessati dovranno contattare preventivamente lo studio legale del Custode giudiziario e professionista delegato onde ricevere apposito appuntamento.

N.B. 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 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, dovrà 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, dovrà essere 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, e dovrà contenere:

- 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 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 di 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. 77/2017** 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; 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; 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. **Proc.**

**N. 77/2017;**

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, alle ore 16,00 nel luogo fissato per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c, ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili valutati fino a € 10.000,00
- € 1.000 per gli immobili valutati oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;
- € 1.500 per gli immobili valutati oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;
- € 2.000 per gli immobili valutati oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;
- € 2.500 per gli immobili valutati oltre 100.001,00 e fino a € 200.000,00;
- € 3.000 per gli immobili valutati oltre € 200.001,00 e fino a € 300.000,00;
- € 5.000 per gli immobili valutati oltre € 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 per la vendita senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Custode giudiziario e professionista delegato, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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; Laddove non 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 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'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. 77/2017** 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.

\*\*\*

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;

- 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 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);

- 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;

- l'elaborato peritale e la sua integrazione, redatto dall'esperto alla stima **Arch. Katia Mancini**, saranno disponibili per la consultazione, *unitamente* alla ordinanza, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it);

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Massimo Amorosi, 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, 23.01.2020

Il Professionista Delegato  
Avv. Massimo Amorosi