AVV. CRISTIANA TIBERI
Via Petroni, 15
05100 TERNI
Tel. Fax 0744/1982614

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare: N. 77/2017

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini
Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Cristiana Tiberi

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

La sottoscritta Avv. Cristiana Tiberi, con studio in Terni Via Petroni n. 15, tel. e fax 0744/1982614, pec: cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it, custode - professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura indicata in epigrafe, promossa da Banca Intesa San Paolo, giusta nomina in sostituzione dell'avv. Massimo Amorosi con ordinanza del G.E. del 10.02.2021,

VISTA

- L'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emanata dal G.E. in data 19.05.2018, con cui è stata disposta la vendita senza incanto dei beni immobili nella procedura esecutiva iscritta al n. 77/2017 R.G.E.I. ;
- I provvedimenti del Tribunale di Terni inerenti l'emergenza sanitaria che hanno comportato la sospensione della vendita già fissata per lo scorso 07.05.2020;
- Vista l'ordinanza del G.E. dello scorso 10.02.2021 con la quale è stato sostituto il precedente custode e professionista delegato con l'Avv. Cristiana Tiberi
- L'art. 569 cpc;

COMUNICA

Che il giorno 28 maggio 2021 alle ore 11,00, presso il proprio studio in Terni – Via Petroni n.15, piano secondo, si svolgerà la vendita senza incanto dei beni sotto descritti alle condizioni di vendita sotto indicate.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di immobile (magazzino e locale di deposito) sito in Comune di Terni (TR) alla Via Emilia n. 26. Il lotto oggetto di esecuzione è costituito da un magazzino (corpo A) e un ripostiglio (corpo A1) entrambi posti al piano interrato di una palazzina ad uso residenziale entrambi distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 111, particella 137, subalterno 8, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 48

superficie mq 53, 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 lucernaio 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 condominiale, 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 condominiale.

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 vendita.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono attualmente liberi.

Vi sono spese condominiali scadute ed insolute come da perizia.

Sono compresi i corrispondenti diritti pro quota sul bene comune non censibile contraddistinto con la particella 137 sub 6 dello stesso foglio.

Prezzo base lotto € 17.200,00;

Prezzo minimo lotto (75% del prezzo base) € 12.900,00

Rilancio minimo lotto 1) € 1.000,00

Valore stimato nella CTU € 22.512,00

Per una più analitica descrizione dei beni e delle loro caratteristiche si rinvia all'esame della consulenza tecnica di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio Architetto Katia Mancini.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Data dell'esame delle offerte e della vendita: 28.05.2021 ore 11,00

2. Luogo di esame delle offerte e di espletamento della vendita: studio del custode delegato Avv. Cristiana Tiberi, Via Petroni n.15 – Terni.

3. Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 comma 3 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno della vendita.

4. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del custode delegato Avv. Cristiana Tiberi, sito in Terni Via Petroni n.15, previo appuntamento, entro le ore 11.00 del 27 maggio 2021, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

5. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente e la cui identità deve essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura, Dott. Francesco Angelini e del Professionista delegato alla vendita 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 apposto sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

6. 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) fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta.

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. il numero della procedura esecutiva e del lotto;

d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), a pena di inefficacia dell'offerta;

e. 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.

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c. .

f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

g. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

7. l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;
8. 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;
9. 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. 77/2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
10. 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;
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;
11. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per la registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento ai sensi del D.M.22715; 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 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.);
12. salvo quanto disposto nel successivo punto n.13, 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 Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 77/2017" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi verranno comunicati dal professionista delegato;

13. 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 14); 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 privilegiate ex art. 2770 c.c,, diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

14. nel caso di cui al precedente punto 13) si assegna sin da 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 Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

15. 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 13 e 14 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;

16. 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

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 che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore all'importo stabilito per il rilancio minimo 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;

17)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;

18)In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario fermo il termine massimo di 120 giorni;

19)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;

20)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 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 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.

***

Si rende altresì 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, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Architetto Katia Mancini, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili di trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie 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, spese condominiali dall'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni. 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 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che verranno 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-Professionista delegato);

-gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-l'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico d'ufficio, Architetto Katia Mancini, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sul Portale del Ministero della Giustizia in un area denominata "portale delle vendite pubbliche e sui seguenti siti internet: "**www.legalmente.net, www.tribunale.terni.it www.asteannunci.it** , **www.entietribunali.kataweb.it, www.asteimmobiliari.it ;**

-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 (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

-maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-professionista delegato Avv. Cristiana Tiberi (tel. 347/1726350-0744/1982614) nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e contattando 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.

- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Terni, 18 febbraio 2021

Il Custode Professionista Delegato

Avv. Cristiana Tiberi