

Procedura N. 282/13 R.G. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Roberta Luccioni, quale Custode giudiziario degli immobili pignorati nella procedura esecutiva iscritta al Tribunale di Terni al n. 282/2013 R.G. Es. Imm., promossa da MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., e quale delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

- Visto il provvedimento di nomina a custode giudiziario degli immobili pignorati dell' Avv. Roberta Luccioni con studio in Terni - Via L. Aminale n. 26, Tel.Fax 0744/800909 cell. 331-7080965, emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni dott.ssa Natalia Giubilei in data 15.10.2014 e vista la delega conferita alla stessa Avv. Roberta Luccioni, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del medesimo Giudice del 14.09.2015, con successiva ordinanza del 24.02.2016 ed ancora successiva ordinanza del 02.01.2017;

- Ritenuto necessario per il Giudice delle Esecuzioni, fissare la vendita dei beni pignorati ed all'uopo avendo delegato il sottoscritto custode, con suddetta ordinanza del 14.09.2015, con successiva del 24.02.2016 ed ancora successiva del 02.1.2017, per le operazioni di vendita, sicchè tutte le attività, che, a norma degli articoli 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 ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- Visto l'art.591 bis c.p.c., con il presente atto

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicate terrà la vendita senza incanto dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:

- Abitazione sita nel Comune di Narni in Strada Di Sant'Angelo n. 18, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 105, particella 41, sub. 3, z. c. 1, cat. A/3, classe quinta, consistenza vani 5,5, rendita Euro 298,25;

- Autorimessa sita nel Comune di Narni in Strada Di Sant'Angelo n. 18, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 105, particella 41, sub. 2, z.c. 1, cat. C/6, classe quinta, consistenza 16 mq., rendita Euro 26,44;

- Terreno sito in Narni, distinto al Catasto dei terreni di Narni al foglio 105, particella 47, uliveto, classe terza, superficie ha.ca. 00.00.59 (cinquantanove centiare), r.d. Euro 0,18 e r.a. Euro 0,09;

- Terreno sito in Narni, distinto al Catasto dei terreni di Narni al foglio 105, particella 48, bosco misto, classe seconda, superficie ha.ca. 00.04.60 (are quattro e centiare sessanta), r.d. Euro 0,59 e r.a. Euro 0,10;

- bene comune non censibile (corte), sito in Narni, Strada di Sant'Angelo n.18, distinto al Catasto dei Fabbricati di Narni al foglio 105, particella 41, sub. 1, senza consistenza né rendita;

- terreno sito in Narni, distinto al Catasto Terreni di Narni come ente urbano al foglio 105, particella 41, della superficie di ha.ca. 00.08.16 (8 are e 16 centiare), senza redditi.

I terreni distinti alle particelle 47 e 48, sono descritti nella perizia di stima agli atti, redatta il 14.05.2015, dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva Arch. Barbieri, e precisamente hanno la destinazione urbanistica, meglio specificata nel C.D.U. (Certificato di destinazione Urbanistica) del 03.06.2014 Prot.n.

12202 agli atti della presente procedura esecutiva, tale per cui, porzioni di dette particelle ricadono in zona B totalmente o parzialmente edificata, mentre le restanti porzioni delle medesime particelle ricadono in zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta.

Le porzioni di fabbricato suddescritte sono state edificate in forza di Concessione Edilizia n. 5849 del 14 aprile 1977 rilasciata dal Comune di Narni e successivamente a tale data, per la costruzione del box auto in difformità rispetto alla citata concessione, è stata rilasciata dal medesimo Comune, Concessione Edilizia in sanatoria n. 930, in data 08 maggio 1996.

Sussistono sugli immobili in oggetto delle irregolarità sotto il profilo edilizio, nonché difformità catastali, come meglio specificato nella perizia dell'Arch. Barbieri, sopra menzionata cui si fa rinvio. Le suddette irregolarità sono regolarizzabili, come meglio specificato nella detta perizia di stima, precisandosi che qualora l'aggiudicatario si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si indica il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

I suddescritti immobili risultano attualmente ancora occupati dall'esecutato ma saranno liberi all'aggiudicazione.

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 e come meglio descritto ed indicato nella perizia di stima sopra citata, la quale è consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it www.asteannuci.it. anche con riferimento alla condizione e destinazione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il prezzo di perizia è pari a € 70.896,74.

Il prezzo base per la vendita senza incanto è di € 32.000,00, prezzo minimo di offerta è di € 24.000,00, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 1.500,00.

Data dell'esame delle offerte: 21 giugno 2017 ore 11.30 .

Si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 11.30.

Luogo dell'esame delle offerte: Tribunale di Terni, aula riunioni del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, Il piano stanza n. 210.

Modalità e termine di presentazione delle offerte:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni 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, 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 apposta sulla busta (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 minorenni, 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, 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; 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 o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 282/2013" 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; 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 Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. N. 282/2013", 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 presso il Professionista, 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 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) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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. 282/2013; 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode dell'immobile - Avv. Roberta Luccioni tel.fax 0744800909 cell. 3317080965 - la Cancelleria del Tribunale di Terni sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it www.asteannuci.it www.entitribunali.kataweb.it www.corrieredellumbria.it www.roma.repubblica.it

È possibile richiedere ulteriori informazioni sull'immobile posto in vendita chiamando il numero verde 800630663, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia.

Terni, lì 27.02.2017

Il Custode Giudiziario Delegato

Avv. Roberta Luccioni

STUDIO LEGALE LUCCIONI

Via L. Aminale, 26 - 05100 TERNI

Tel. *cellulare* - 331.7080965

Tel. e Fax 0744.800909