TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 78/2015

AVVISO DI FISSAZIONE DELLE VENDITE

ASTA DEL 28 SETTEMBRE 2017

Il Custode Delegato, Avv. Paolo Minciotti

vista l'Ordinanza che dispone la vendita, emessa dal Sig. G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 24.10.2016, con cui il Sig. Giudice ha assegnato delega al sottoscritto Custode per le relative operazioni e procedure di vendita, di pubblicità e di aggiudicazione, in ossequio alle direttive e disposizione impartite con l'ordinanza suddetta,

AVVISA CHE

visti gli atti della procedura, visti gli artt. 569, 570 e ss. cod. proc. civ.;

E' STATA DISPOSTA LA VENDITA

del compendio pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni, Via A. Staderini n. 42, ubicato al piano primo, facente parte di un fabbricato del tipo a schiera. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere e balcone. È raggiungibile dalla scala condominiale esterna. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 97,92. Identificato al catasto fabbricati al foglio 139 mappale 219 subalterno 8, categoria A/3, classe 3^, superficie catastale 99 mq, di vani 5,5, posto al piano 1, rendita €. 426,08.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni, Via A. Staderini n. 42, ubicata al piano seminterrato, composta da un unico locale, raggiungibile dalla corsia di manovra condominiale dei garages. Sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 17,04. Identificato al catasto fabbricati al foglio 139 mappale 219 subalterno 45, categoria C/6, classe 3^, superficie catastale di mq. 16, posto al piano S1, rendita €. 24,79.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, alla quale si rimanda.

I beni sono occupati dal debitore e dai suoi familiari. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie di lieve entità per le quali si rimanda alla relazione del CTU in atti. Ad oggi, l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni è di circa €. 1.500,00. I beni sono messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative servitù e oneri condominiali, senza alcuna garanzia per vizi o mancanze o difformità edilizie e urbanistiche. **Prezzo di stima da perizia: €. 97.498,25**. Ogni informazione e la relativa perizia di stima con foto è reperibile nei siti www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

AVVISA

che il compendio pignorato verrà posto in vendita senza incanto in n. 1 lotto ad un importo a base d'asta di:

€. 61.500,00

che l'offerta minima, che non potrà essere inferiore al 75% dell'importo a base d'asta, a pena di inefficacia, potrà essere di:

€. 46.125,00

e quindi il Custode, come Delegato,

AVVISA CHE E' FISSATA

l'adunanza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. per il giorno **28 SETTEMBRE 2017** presso il proprio Studio, sito in **Terni Via G. D'Annunzio n. 2 piano 5°**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 16.30**

SPECIFICA

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€. 2.000,00

AVVISA

che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc, debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno eseguite dal Custode delegato presso il suo Studio, ove potranno essere assunte maggiori informazioni; a tal fine si indica che i recapiti del Custode delegato sono: Studio in Terni Via G. D'Annunzio 2, te. 0744.400043, fax 0744.438157, mail studio@studiolexmg.it . E' possibile ricevere informazioni anche presso il call center 800630663, sui siti www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it e nei vari annunci di pubblicità della vendita.

AVVISA

che le vendite vengono effettuate con le seguenti modalità:

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 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, entro le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara**. 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 da 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 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% dell'importo a base d'asta 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. 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. 78/2015 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;
4bis) ai sensi dell'art. 571 comma 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se:
A) perviene oltre il termine appositamente indicato;
B) è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
C) l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra 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 custode-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 dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 comma 2 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 comma 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 di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 78/2015", 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 custode-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) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia una unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve 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 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 €. 2.000,00; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dalla offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto 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;
12) laddove 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 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 vendite;
13) L'offerente è tenuto a partecipare **PERSONALMENTE** alla adunanza per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara, in caso di sua impossibilità potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;
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 custode giudiziario delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 78/2015"; 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.

Il Custode Delegato, giusto provvedimento di autorizzazione del G.E.
RENDE 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, 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;
- che 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;
- 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che 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);
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it www.asteannunci.it

Terni, 10/05/2017

Il Custode Delegato
Avv. Paolo Minciotti