



**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione Immobiliare N. 159/2015 Reg. Es. Imm.**

Il Professionista Delegato alla vendita Avv. Marco Tudisco (recapito telefonico 329/2017265; fax 0744/409319; pec mail: marco.tudisco@ordineavvocatiterni.it; avv.marco.tudisco@gmail.com) nella procedura esecutiva immobiliare n. 159/2015 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 15 luglio 2016 ,

AVVISA

-CHE davanti al sottoscritto professionista con studio in Terni, Corso del Popolo n. 37, alle **ore 10.00 del giorno 12 dicembre 2017 si terrà la vendita senza incanto** del seguente compendio immobiliare pignorato composto **dai seguenti due lotti** e cioè:

LOTTO 1

Unità immobiliare sita in Orvieto (TR), vicolo Lattanzi n. 5, posta al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra. La struttura portante è in muratura di tufo, lo spessore dei muri è notevole, tipico dei locali medievali, la copertura è con volta di tufo.

L'unica apertura verso l'esterno è il portone dal quale si accede; il locale internamente non è rifinito, i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati, sono stati realizzati i massetti strutturali, ma, gli impianti sono da completare, le pareti sono in tufo, come pure la volta.

La superficie è di mq 40.

L'immobile è attualmente unito al bene di cui Lotto 2; l'aggiudicatario pertanto sarà tenuto a realizzare il muro divisorio, il cui costo è stato detratto dal prezzo di vendita.

Occorre ultimare i lavori e procedere alle pratiche amministrative e catastali per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 5.500,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 183 particella 81 subalterno 35 ed è libero.

Pertanto:

LOTTO 1

Valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

€ 69.880,00

Prezzo base di vendita indicato in ordinanza

€ 70.000,00

Prezzo base di vendita:

€ 39.375,00

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, al quale è possibile offrire:

LOTTO 1 € 29.531,25

Rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti:

€ 1.000,00

LOTTO 2

Unità immobiliare sita in Orvieto (TR), vicolo Lattanzi n. 7, posta al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra. La struttura portante è in muratura di tufo, lo spessore dei muri è notevole, tipico dei locali medievali, la copertura è con volta di tufo.

L'unica apertura verso l'esterno è il portone dal quale si accede; il locale internamente non è rifinito, i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati, esistono i massetti strutturali, gli impianti sono da completare, le pareti sono in tufo, il vano è coperto da una volta in tufo, che è stata dipinta color bianco.

La superficie è di mq 44.

L'immobile è attualmente unito al bene di cui Lotto 1; l'aggiudicatario pertanto sarà tenuto a realizzare il muro divisorio, il cui costo è stato detratto dal prezzo di vendita.

Occorre ultimare i lavori e procedere alle pratiche amministrative e catastali per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 5.500,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 183 particella 81 subalterno 36 ed è libero.

Pertanto

LOTTO 2

Valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

€ 77.440,00

Prezzo base di vendita indicato in ordinanza

€ 78.000,00

Prezzo base di vendita:

€ 43.875,00

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire:

LOTTO 2 € 32.906,25

Rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti

€ 1.500,00

Termine e luogo di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nelle modalità indicate nella ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 15 luglio 2016, alla quale si rimanda, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Avv. Marco Tudisco, in Terni, Corso del Popolo n. 37, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.30, previo appuntamento telefonico (0744/409319 – 329/2017265).

Nella giornata dell' **11 dicembre 2017** le offerte potranno essere presentate la mattina dalle ore 9.00 alle ore 11.00 termine ultimo e improrogabile di presentazione.

Data deliberazione sulle offerte: 12 dicembre 2017 ore 10.00.

Orario apertura buste: ore 10.00 del giorno 12 dicembre 2017.

Luogo di deliberazione delle offerte: Studio Legale Avv. Marco Tudisco, sito in Terni, Corso del Popolo n. 37

Si precisa che la presente vendita è assoggettata agli oneri tributari e agli eventuali accessori previsti dalla legge, così come è stato evidenziato nella perizia di stima - alla quale si rimanda - che è stata elaborata dall'Architetto Luisa Casasole, con recapito in Orvieto (Terni), Via Ippolito Scalza n. 15.

Si evidenzia che per sanatorie, vincoli e pesi gravanti sull'immobile si dovrà far riferimento alla perizia.

Si dà atto che l'immobile è libero da persone.

L'immobile viene posto 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. 159/2015 Architetto Luisa Casasole alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo Studio Legale Avv. Marco Tudisco, sito in Terni, Corso del Popolo n. 37 entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.

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 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**) da indicarsi 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 acquisto 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. 159/2015" 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;

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. 159/2015", 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 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) 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

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 a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; 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; 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'articolo 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 all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, 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 professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n.

159/2015; 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.

Si precisa che 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 Avv. Marco Tudisco presso il suo studio in Terni, Corso del Popolo n. 37

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Architetto Luisa Casasole, che deve essere consultata dall'offerente e 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 sui siti Internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it. e numero verde 800630663

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato alla vendita, Avv. Marco Tudisco, con studio in Terni, Corso del Popolo n. 37 e presso il seguente 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.

Terni, 7 agosto 2017

Il Custode Giudiziario
Professionista delegato alla vendita
Avv. Marco Tudisco