STUDIO LEGALE
**Avv. Elena Cardaio**
Via Carrara, 10 – Terni
Tel. e Fax 0744/406589
elena.cardaio@ordineavvocatiterni.it

**N. 10/2016 R. G. Es. Imm.**

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode delegato Avv. Elena Cardaio, nella procedura esecutiva n. 10/16 R.G.E., promossa da Unicredit S.p.a.;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 6/10/2016, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
  - visto l'art. 569 c.p.c.;
  - viste le aste deserte tenutesi in data 26/4/2017 e 27/9/2017;

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

1) piena proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Terni (TR) Via della Confraternita n. 2 (già Via Campitello n. 34), piano terra e primo, e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 67, Particella 9 Sub 1 cat. A4, classe 9, vani 7,5, rendita euro 387,34, superficie reale/potenziale mq. 124,34 e superficie equivalente di mq.108,89.
Accessibile da un ingresso principale sito in Via della Confraternita n. 2 e da uno secondario posto su Strada di Lagarello s.n.c. .
2) piena proprietà di locale autorimessa sito in Terni (TR) Via della Confraternita n. 2, piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 67, Particella 422, cat. C6, classe 7, rendita euro 31,61, superficie reale/potenziale mq. 18,15 e superficie equivalente di mq. 10,89.
**Prezzo base del lotto: € 46.125,00 Rilancio minimo: € 1.500,00**

L'operazione di vendita in oggetto è soggetta alle imposte ed agli oneri fiscali previsti dalla legge.

Termine e luogo di presentazione delle offerte: entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Data deliberazione sulle offerte: **24/01/2018 ore 9,30**.

Orario apertura buste: ore 9,25 del 24/01/2018.

Luogo di deliberazione delle offerte: **Tribunale di Terni, sala dell'Ordine degli Avvocati.**

Si precisa quanto segue:

A) Gli immobili sono censiti al **Catasto fabbricati del Comune di Terni** come sopra indicato;

B) L'immobile di cui al lotto unico n. 1 consiste in abitazione di tipo popolare accessibile da un ingresso principale sito in Via della Confraternita n. 2 e da uno secondario posto su Strada di Lagarello s.n.c. composta da un piano terra integrante ingresso, soggiorno, cucina/tinello, dispensa, cantina, disimpegno e

w.c. e da un piano primo integrante un ampio disimpegno, due camere da letto doppie con balcone, due ripostigli e un bagno. L'immobile di cui al lotto unico n. 2 consiste in locale autorimessa sito in Terni (TR) Via della Confraternita n. 2, costituito da un monolocale posto al piano terra in corpo di fabbrica separato da quello dell'abitazione di cui al n. 1. . Gli immobili sono occupati dal debitore e saranno liberati a seguito dell'aggiudicazione, a cura e spese della procedura. Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie 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 € 5.400,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita. Entrambi i beni immobili sono posti all'interno di un'area recintata accessibile da un ingresso comune posto al civico n. 2 di Via della Confraternita, dotato di cancello pedonale e carrabile; l'area in questione non è oggetto del pignoramento e pertanto l'aggiudicatario dovrà ottenere una servitù di passaggio.

C) Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizie di stima redatte dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva Geom. Sergio Pei, anche con riferimento alla condizione 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 delle cose vendute, 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;

D) non risultano trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

E) qualora dalla medesima perizia risulti che gli immobili sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora 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;

F) il valore degli immobili determinati in perizia a norma dell'articolo 568 c.p.c. per il lotto unico è pari ad € 81.150,00, il prezzo base di vendita indicato in ordinanza è pari ad € 82.000,00, il prezzo base per il tentativo di vendita oggetto del presente avviso è pari ad € 46.125,00 ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, è pari ad € 34.593,75, gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti non potranno essere inferiori ad € 1.500,00;

G) la relativa relazione di stima è consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it;

H) per ogni eventuale ulteriore informazione o per visionare l'immobile, è possibile contattare il Sottoscritto Custode Avv. Elena Cardaio, presso lo Studio in Terni – Via Carrara n. 10 – al n. tel. 0744.406589 o alla mail avv.elenacardaio@gmail.com;

I) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;

J) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985;

K) le offerte di acquisto potranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, 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); 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 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% 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;

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. 10/2016" 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;

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; L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catstale, oltre alla metà del compenso del delegato ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15; 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.). Salvo quanto di seguito precisato, 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. 10/2016". 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; 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. Nel caso di pagamento diretto al creditore fondiario, 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. 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso e presso il sottoscritto Custode Delegato Avv. Elena Cardaio, anche presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (Centralino 0744/3981) e contattando il numero verde di Call Center 800 630 663 anche per sollecitare l'inoltro a mezzo fax o mail della perizia.

Terni, l 2/10/2017.

Il Custode Delegato
Avv. Elena Cardaio