

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGES.N°196/16

Promossa da **Stentella Ilaria**

Il sottoscritto Avv. Chiara Buti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza dell' 08/09/2017 , a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei,

AVVISA

che il giorno **13 Marzo 2018 ore 10.00**

presso il proprio studio, sito in Terni via Roma n°70, Tel 0744/406142, Fax 0744/432577; Cell. 328/0040948; Pec chiara.but@ordineavvocatiterni.it si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, con eventuale gara in caso di più offerenti:

Lotto Unico piena proprietà di immobile di civile abitazione (A/2) sito in Narni (TR) Strada di Castagnola 4/B, identificato al Catasto Fabbricati Foglio 35 ,particella 2, subalterno 3, piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 183 mq, rendita E. 419,62.

L'unità immobiliare è situata al piano terra e primo dell' intero fabbricato. La stessa è composta da: un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, una dispensa al piano terra, mentre al piano primo è costituita da tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq 139,03

Identificato al catasto Fabbricati : Foglio 35, particella 2, subalterno 3 , piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 183 mq, rendita E. 419,62;

sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che restano a carico dell' aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa E. 700,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

PREZZO BASE E. 100.000,00 RILANCIO MINIMO E. 2.000,00

PREZZO MINIMO cui è possibile presentare l'offerta 75.000,00 (75% del prezzo base d'asta)

data della deliberazione sull' offerta e della eventuale gara tra gli offerenti **13 Marzo 2018** ore 10.00. Luogo di esame delle offerte presso **lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Terni via Roma 70.** Termine e luogo di presentazione delle offerte ore 11.00 del **giorno antecedente la data fissata per il loro esame**, presso la cancelleria delle Es. Immobiliari del Tribunale di Terni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in BUSTA CHIUSA presso la cancelleria delle Es. 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, 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 E. 16.00 e di ulteriori due marche da bollo da E. 2.00 ciascuna, per un totale di E. 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) 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 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 o meno di avvalersi 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.196/2016" per un importo pari 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato versamento del saldo del 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 appena 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 per registrazioni, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 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 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° 196/2016", oppure tramite bonifico bancario;
8. ove l'immobile sia gravato da ipoteca scritta 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 Decreto Legislativo 10 Settembre 1993 n°385,il delegato 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 9); 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 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;
9. nel caso di cui al precedente punto 8 si assegna si d'ora al creditore mutuante (fondiario) TERMINE di 10 GIORNI dall' aggiudicazione per il deposito 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 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 dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- E. 500 per gli immobili venduti fino a E. 10.000;
- E. 1000 per gli immobili venduti oltre E. 10.001 e fino a E. 30.000;
- E. 1.500 per gli immobili venduti oltre E. 30.001 e fino a E. 60.000;
- E. 2.000 per gli immobili venduti oltre E. 60.001 e fino a E. 100.00;

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' 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 all' 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; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell' art. 590 bis c.p.c. , è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall' aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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 dell' 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 del 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.196/2016; 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 caso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Si fa infine presente che la vendita è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- A) la vendita avviene a corpo e non a misura e 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 2011 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- B) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno, conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita o quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo o di nullità, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- C) gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista Delegato);
- D) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- E) ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,
- F) per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia urbanistica 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 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;
- G) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita sui seguenti siti Internet: www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia al numero verde di call center 8006306663.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 20/11/2017

Il Custode Delegato

Avv. Chiara Buti