

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 152/2016
G.E. DR.SSA ILARIA PALMERI
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Cinzia Sperandei, con studio in Terni, Largo Elia Rossi Passavanti, 13, tel 0744 59900 fax 074459900 e-mail: cinzia.sperandei@gmail.com – pec: cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it, nominata custode giudiziario con provvedimento del 06/10/2016 e professionista delegato ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giubilei, con ordinanza del 17/03/2017 e in seguito a provvedimento di concessione del termine al precedente sino al 10/11/2017 per il versamento delle somme in acconto per la pubblicità e ad effettivo versamento della somma di Euro 2.500,00 in data 8.11.2017,

RENDE NOTO

-che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Ing Bruno Pompei del 25.02.2017:

LOTTO 1

Piena proprietà di alloggio sito in Terni, Via del Vascello, 6 posto al piano terra, oltre a due ambienti destinati a cantine posto al piano seminterrato, con due piccole cort, è composto da n.3 vani, oltre a cucina, bagno e disimpegno.

L'alloggio ha due ingressi uno principale dalla scala condominiale e l'altro posto sul retro, mediante accesso da una corte non privata.

Contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 123, Part. 114 sub. 11, fuso con 284 sub. 9, z.c. 1, cat. A/3, cl.2, vani 5, r.c. E 322,79.

L'immobile indicato nel lotto unico è occupato dalla debitrice che ne è anche proprietaria.

L'immobile presenta una difformità edilizia come evidenziata in perizia, trattasi di struttura di copertura della scala esterna posta sul retro della non si evince una richiesta autorizzativa sanabile con SCIA in sanatoria (da presentare dopo il decreto di aggiudicazione) al costo indicato in perizia di Euro 1.500,00

L'immobile è 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 trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto Ing Bruno Pompei nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giubilei nella procedura esecutiva R.G.n. 152/2016, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed 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, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

La perizia del Ctu Ing Bruno Pompei, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita sono consultabili nei siti internet: www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it. Maggiori informazioni potranno essere reperite anche presso il custode- delegato Avv. Cinzia Sperandei tel e fax: 0744 59900 e:mail cinzia.sperandei@gmail.com, pec: cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché al n. verde call center 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e:mail.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,

l'aggiudicatario dovrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 L. n.47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e comunque ai sensi della normativa citata.

L'immobile viene venduto libero da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a carico della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega, 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. Cinzia Sperandei presso il suo studio in Terni Largo Elia Rossi Passavanti, 13 tel 074459900 (ove potranno essere fornite maggiori informazioni), fatta eccezione per la gara e tutte le operazioni di cui all'art 573 c.p.c. che si svolgerà presso i locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni, in Terni Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo 40, piano 2 stanza 210.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp.attuaz c.p.c. il primo titolo abilitativo è licenza edilizia n5590 dell'11.05.1949 "Progetto di ricostruzione +sopraelevazione, uso economico loc. Via Mentana 27 ora Via del Vascello 6, in Sanatoria" ultimazione dei lavori e agibilità del 23.04.1952 prot 26266 rilasciati da Comune di Terni.

Secondo titolo abilitativo "Ampliamento con Sopraelevazione in Sanatoria" licenza edilizia prot. 15892 del 29.08.1952 e Agibilità prot. 2516 del 30.03.1953 rilasciate da Comune di Terni.

Il professionista delegato, Avv. Cinzia Sperandei

AVVISA

che il giorno 11 Luglio 2018 ore 12,30

presso i locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni, nel Palazzo di Giustizia sito in Terni Corso del Popolo 40 secondo piano, stanza n.210,

sarà celebrata la

VENDITA SENZA INCANTO

secondo esperimento

del lotto sopradescritto alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base d'asta comprensivo di ribasso del 25% = Euro 61.500,00

(prezzo di perizia Euro 84.094,00)

prezzo minimo Euro Euro 46.125,00.

rilancio non inferiore a Euro 2000,00.

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 la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni ovvero entro il 10 Luglio 2018** entro le ore 11.00.

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 (ora Dr.ssa Ilaria Palmeri) e del Professionista (Avv. Cinzia Sperandei) e la data della vendita (11.07.2018); 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

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**) 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, 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 o a mezzo di mandatario munito di procura 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. 152/2016" 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;

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 (11.07.2018);

- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, 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 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 come indicate al punto n. 6, 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. 152/2016", 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, 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 sin d'ora al creditore mutuante (**fondiaro**) **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 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; 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 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. 152/2016; 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 senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Terni, 15 Marzo 2018

Il Delegato
Avv. Cinzia Sperandei