

Procedura N. 17/2016 Reg. Es. Imm.
TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

La sottoscritta Beatrice Rondoni, Professionista Delegato alla vendita del compendio immobiliare come in seguito identificato,

- visto il provvedimento di nomina del delegato del 23/09/2016 emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Terni, dott.ssa Natalia Giubilei ex 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.

AVVISA

Che il giorno 18 ottobre 2018 alle ore 16,00 presso il suo studio in Terni, via Campofregoso, 76, Tel. 0744/403399 cell 3483918846, pec. beatrice.rondoni@pec.commercialisti.it procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito al piano S1-2 sito in Terni, via F.lli Cervi, 9. Identificato al Catasto Fabbricati del Catasto di Terni al Fg. 124, part. 365 sub. 6, piano S1-2, cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani (due camere, soggiorno con angolo cottura, bagno), superficie totale 65 mq, rendita 289,22. Nel dettaglio trattasi di appartamento e della sua cantina di pertinenza. La zona dove sorge risulta essere in prossimità del centro ed è quindi definibile tra il "semicentrale" e la primissima periferia. Servita da mezzi pubblici e fornita di servizi commerciali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il n. civico riportato (n. 3) è errato. Il civico corretto è il n. 9 di via F.lli Cervi. Sono emerse inoltre varie irregolarità nei dati e nella ricostruzione storica delle precedenti proprietà sia nella visura storica per l'immobile, sia nelle documentazioni ipocatastali. (nomi e sovrapposizioni di proprietà). Tali irregolarità emergono in quanto, in vari atti, è citato un immobile del tutto analogo, ma sito in via F.lli Cervi n. 7, indicato con gli stessi riferimenti catastali di quello oggetto di pignoramento.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari senza titoli opponibili.

Spese di gestione condominiale: Le spese ordinarie ammontano a 20,00 euro/mese. Alla data del presente avviso, risultano insolute quote condominiali pari a euro 787,81 e risultano inoltre preventivate o approvate spese condominiali di manutenzione ordinaria e straordinaria pari a euro 2.300,00 + Iva.

PREZZO BASE euro 33.000,00 – RILANCIO MINIMO euro 1.500,00.

Prezzo Minimo da offrire, a pena di inammissibilità, euro 24.750,00.

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Termine per la presentazione delle offerte: in busta chiusa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, **ore 11,00 del giorno precedente** a quello del loro esame.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche 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 Delegato e la data della vendita; nessun'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.
- 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 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;

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 né pagamenti in forma rateale.

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;

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.17/2016" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a pena di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

4bis) ai sensi dell'art. 571 c. 2 cpc 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 cpc, 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 l'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 dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, c. 2 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 c. 3 cpc);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicati nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vagli apostali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 17/2016" 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, 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 gg 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 (**fondario**) **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 fondario;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro saranno imputate prima ad estinzione del debito 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 fondario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).
Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 cpc, 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 sopra indicate; 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 della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in precedenza cioè euro 1.500,00;
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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- 12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, 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 cpc, 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 di 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, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 17/2016; 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 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 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 cpc, una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

RENDE ALTRESI' NOTO

che le unità immobiliari sono poste 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'Ing. Monotti Simone (studio in Terni via Roma, 143 tel. 0744426511) e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti a qualsiasi titolo sul bene, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet. www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

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 alla leggi vigenti 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. Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

La pubblicità, le modalità di presentazione della domanda e le condizioni di vendita sono regolate dalla disciplina della vendita senza incanto, allegata all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 02/01/2016, consultabile on line presso i siti sopra ricordati. Maggiori informazioni possono essere reperite, oltre che sui siti indicati, anche presso il sottoscritto custode (tel. 0744403399 cell 3483918846 e-mail beatrice.rondoni@unidataconsulting.it) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

E' anche possibile richiedere informazioni e copia della perizia via e-mail, telefonando al n. verde 800630663. Si precisa che tutte le attività, che a norma degli art. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nell'ordinanza di vendita e delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni, documenti reperibili nei siti sopra indicati.

Terni, 26/06/2018

Il Custode Delegato
Beatrice Rondoni