

Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI
Via Armellini, 1 - 05100 TERNI
Tel. e Fax 0744 420250
pec: francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it

SI AFFIGGA ALL'ALBO DEL TRIBUNALE



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare N. 89/2017 Reg. Es. Imm.

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Francesco Maria Orsini** (telefono e fax 0744 420250 – cell. 3355428718; p.e.c. **francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 89/2017 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 16.02.2018,

AVVISA

- CHE davanti al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio sito in Terni Via Armellini n. 1, il giorno **12 Settembre 2019 alle ore 17.30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento adibito ad uso civile abitazione e cantina di pertinenza, sito in Terni, Via XX Settembre n. 51/D, posto al piano primo, distinto al NCEU al foglio 113, particella 224, subalterno 23, piano 1-S1, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 497,09, composto da locale soggiorno con terrazzino esposto ad ovest, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno con finestra, ripostiglio/lavanderia per una superficie complessiva di circa 92 mq.

Conformità catastale - Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie in atti al catasto sono state riscontrate alcune irregolarità e precisamente lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata, in quanto vi è la modifica e lo spostamento di alcune tramezzature interne. Inoltre risulta una errata rappresentazione della posizione delle finestre del soggiorno in quanto risultano invertite le posizioni della finestra e della vicina porta finestra (si veda pag. 5 della perizia redatta dall'Arch. Bergonzi).

Conformità edilizia non regolare - Sono state riscontrate alcune irregolarità in quanto trattasi di un immobile costruito ante 1967 (Licenza edilizia n. 22019 del 01/10/1952; abitabilità prot. n. 10440 del 20.05.1955), rispetto a cui è stata rilasciata dal Comune di Terni, in data 23.04.1992 con prot. n. 16129/86, una sanatoria edilizia relativamente al locale pertinenziale ad uso cantina sito al piano seminterrato. In relazione alla situazione dichiarata con la planimetria catastale depositata in data 03.08.1988, risultano modeste difformità inerenti la disposizione delle tramezzature interne, originatesi in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000. Tali opere irregolari risultano regolarizzabili mediante CILA Edilizia in sanatoria con un costo complessivo di Euro 2.000,00 (comprensivo delle spese tecniche oltre oneri e sanzioni).

Conformità urbanistica – regolare.

Per gli immobili 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.

Si dà atto che l'immobile risulta attualmente occupato dai debitori e allo stato i pagamenti delle spese condominiali sono regolari.

Per qualsiasi ulteriore indicazione concernente lo stato di fatto e di diritto, la stima e l'esistenza di eventuali vincoli e/o oneri andrà fatto specifico ed integrale riferimento alle perizie agli atti della suddetta procedura esecutiva eseguite dall'Arch. Alessandro Bergonzi con studio in Terni, Via Aldo Bartocci n. 12 (Tel. 0744 300402).

A norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si dichiara che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 22019 del 1.10.1952 rilasciata dal Comune di Terni;
- Certificato di abitabilità n. prot. 10440 del 20.05.1955;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. 16129/86 del 23.04.1992.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° co. D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° co. L. 47/1985.

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 il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita;**

- qualora il delegato opti per il deposito presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, l'orario dovrà essere fissato 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 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, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, 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;

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 valida per più lotti 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. 89/2017" 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 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 di 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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. 89/2017”, 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 anticipate per la 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 privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall’aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

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 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 della quota spese a carico dell’aggiudicatario degli oneri tributari quantificata 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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell’ora indicate nell’avviso 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:

- € 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 allegati alle rispettive offerte;

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., sia 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 in sua vece:

- a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
 - b) un avvocato parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;
- 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. 89/2017"; 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 RENDE NOTO CHE

- Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni Corso del Popolo n. 40, entro le **ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.**

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: **12 Settembre 2019 alle ore 17,30** presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesco Maria Orsini, sito in Terni, Via Armellini n. 1;

Orario di apertura delle buste: ore 17,30 del 12 Settembre 2019;

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri.

LOTTO UNICO;

- il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. è pari ad Euro 90.000,00;
- il prezzo base di vendita è pari ad Euro 55.500,00;
- il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è pari ad Euro 41.625,00;
- il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti non può essere inferiore ad Euro 1.500,00;
- i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto, Arch. Alessandro Bergonzi, che deve essere consultata dall'offerente ed 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. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it;
- ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Francesco Maria Orsini, con studio in Terni, Via Armellini n. 1 (0744 420250 – 335 5428718 – p.e.c. francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it, nonché al numero verde 800630663.

SI RENDE NOTO ALTRESI'

- CHE l'unità immobiliare è posta in vendita, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa 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, Arch. Alessandro Bergonzi, 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.
- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. 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 sottoscritto professionista delegato, Avv. Francesco Maria Orsini, presso il suo Studio in Terni, Via Armellini n. 1, dove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Terni, lì 10 Aprile 2019

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Francesco Maria Orsini