

Proc. n. 157/2015 Reg. Es. Imm. – G.E.: Dott.ssa Ilaria Palmeri

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Custode Delegato, **Avv. STEFANIA SEVERI** con studio in **TERNI – Via Pacinotti n. 5 (tel. 0744/433876 - fax 0744/434574 – email: studio.stefaniaseveri@gmail.com)** nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2015 R.G.E. promossa dinanzi al Tribunale di Terni da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa**, nominato in data 19.11.2015;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita emessa in data 10.05.2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

vista l'ordinanza contenente nuova delega delle operazioni di vendita emessa in data 15.12.2018 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri;

ritenuto necessario, da parte del Custode Delegato alle operazioni di vendita, fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

**AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente compendio immobiliare:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

**Appartamento ad uso abitazione sito in Amelia (TR) – Strada di Ripetta n.° 2/A, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1071, Sub. 6, primo piano, categoria A/2, Classe 7, consistenza 8 vani, Rendita € 640,41.**

**L'unità immobiliare come individuata e posta al piano primo con ingresso sia dallo spazio comune posto al piano terra del fabbricato che dal ingresso posto sul sub 10 bene comune non censibile costituente la rampa di ingresso al fabbricato.**

**La distribuzione funzionale dell'unità abitativa si articola su di un salone a giorno dove si trova un angolo cottura da questo tramite un disimpegno si accede alla zona notte nella**

quale si trovano tre camere da letto due bagni ed un ripostiglio. Adiacente all'angolo cottura si trova un locale polifunzionale adibito a lavanderia stireria.

Dal salone si accede al terrazzo ove sono presenti un camino con forno posti sotto di una tettoia in legno. sul terrazzo è presente una struttura appoggiata con funzione di serra.

La consistenza lorda del bene mq 396.80 così composta e ripartita: superficie sub 6 piano primo mq 244.44, balcone mq 152.36. L'immobile è occupato dalla parte eseguita.

### **LOTTO 2**

Locale sito in Amelia (TR), Strada di Ripetta n.° 2/A, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1071, sub 7 ex Sub. 5, categoria C/3, Classe 1.

Locale ad uso artigianale posto al piano terra composto da tre vani con servizi.

I locali come accatastati hanno una destinazione per attività sportivo ricreative. I tre locali sono dotati di servizio igienico di un piccolo vano ad uso ufficio e di un vano polivalente.

La consistenza lorda del bene mq 247.42 così composta e ripartita: superficie sub 7 piano terra mq 207.20, superficie sub 7 piano primo mq 30.74, locali centrale termica e ripostiglio mq 14.40. L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di comodato.

### **LOTTO 3**

Locale sito in Amelia (TR), Strada di Ripetta n.° 2/A, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1071, sub 8 ex Sub. 5, categoria C/3, Classe 1,

Locale ad uso artigianale posto al piano terra composto da due vani con servizi.

I locali come accatastati hanno una destinazione per attività sportivo ricreative. I due locali sono dotati di servizio igienico di un piccolo vano ad uso ufficio e di un vano polivalente .

La consistenza lorda del bene mq 200.51 così composta e ripartita: superficie sub 8 piano terra mq 200.51.

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

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 alla perizia redatta dal Geom. David Capponi agli atti della suddetta procedura esecutiva.

Si da atto che in ragione della qualità del soggetto eseguito la vendita potrebbe essere assoggettata all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, della quale il prezzo base

d'asta non tiene conto.

**NUOVO Prezzo base per la vendita senza incanto:**

Lotto 1: € 48.621,09;

Lotto 2: € 20.777,34;

Lotto 3: € 16.875,00

**Rilancio minimo:**

per il Lotto 1 € 1.500,00

per il Lotto 2 € 1.000,00

per il Lotto 3 € 1.000,00

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni – Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**

**Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo di:**

per il Lotto 1 € 36.465,82

per il Lotto 2 € 15.583,00

per il Lotto 3 € 12.656,25

**prezzo minimo pari al 75% del prezzo base, a pena di inefficacia.**

**Data dell'esame delle offerte:**

**23 OTTOBRE 2019 ore 10,30**

si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alla stessa ora;

**Luogo di esame delle offerte:** locali dell'Ordine degli Avvocati di Terni presso Palazzo di Giustizia di Terni sito a Terni, Corso del Popolo n. 40, piano secondo, stanza n. 210.

Si riporta, di seguito, la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza di delega del 10.05.2016.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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](http://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 minorenni, 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. 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 acquisto 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. 157/2015" 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 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 tra-

sferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a “Tribunale di Terni – Proc. n. 157/2015”, 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 giorni 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 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;

**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. 157/2015; 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 saldoprezzo, 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 rappresenta che il **prezzo di perizia del compendio pignorato** è

**Per il Lotto 1: € 230.500,00;**

**Per il Lotto 2: € 98.500,00;**

**Per il Lotto 3: € 80.000,00.**

Si precisa 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 suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, 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.

Si rappresenta, inoltre, che dalla perizia in atti non emergono trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Si rende noto che, 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 precisa che 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 presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. attuaz. c.p.c., si informa che, non trattandosi di terreno, non è necessario il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; relativamente alla conformità urbanistico catastale e per quanto concerne le ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni si richiama integralmente quanto sopra indicato nella descrizione del bene e specificamente dettagliato nella perizia di stima, alla quale si fa espresso riferimento.

Si invitano gli interessati, comunque, a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo

46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode Delegato, Avv. Stefania Severi (tel. 0744/433876), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma Geom. David Capponi, che sarà consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché, tramite Edicom s.r.l., nonché, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)).

Si informa, altresì, che:

**- IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**

- le eventuali richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al succitato Professionista Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Terni, 04 Luglio 2019

Il Custode Delegato  
Avv. STEFANIA SEVERI