

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.32/2011 R.G.E.**  
**PROMOSSA DA: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.A.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI**

◦ ◦ ◦

L'Avv. Patrizia Marzola, con studio in Orvieto (TR), via della Pace, 40, indirizzo pec: [avvpatriziamarzola@cnfpec.it](mailto:avvpatriziamarzola@cnfpec.it) – Tel e Fax 0763-341508, nominata con provvedimento del 24.5.2016 dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., Custode giudiziario e Professionista delegata,

**RENDE NOTO**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita del bene immobile appresso descritto in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Giuliano Burattino:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare ubicata in Comune di Orvieto (TR), Viale I° Maggio, 73, destinata ad autorimessa, della superficie utile di mq. 39,00, dotata unicamente di impianto elettrico.

L'unità risulta distinta in Catasto al foglio 156, particella 16 sub 98, Cat. C/6, Cl.10, cons. mq.39, rendita €.48,34.

Nel valore dell'unità immobiliare vengono considerati i diritti di comproprietà su scala di accesso ai piani interrati primo e secondo, distinti in Catasto al foglio 156, particella 16 sub 13, nonché sulla rampa d'accesso di cui alla particella 16 sub 141 del foglio 156.

La CTU non rileva violazioni edilizie.

L'immobile non è occupato da terzi.

L'unità immobiliare viene messa 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 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica ed allo stato di fatto, 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.

La vendita forzata 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, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita con incanto e senza incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché la numero Verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

Si rende noto, inoltre, che la vendita avviene 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 2001, n.380), 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 potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, come integrata e modificata dall'art. 46 del 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle spese vive per tali oneri ed il compenso del custode).

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.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Per effetto della delega si precisa che tutte le attività di cui agli artt. art. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato che

### **FISSA**

L'unica udienza per l'esperimento della **vendita senza incanto del Lotto Unico** per il giorno **20 dicembre 2016, alle ore 12,00**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso lo studio del professionista in Orvieto (TR), via della Pace, 40.

**Prezzo di cui alla perizia di stima: €.33.150,00**

**Prezzo base d'asta: €.33.000,00**

**Prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base: €.24.750,00**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni**

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Patrizia Marzola in Orvieto (TR), via della Pace, 40, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista, nonché la data della vendita; nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né il 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 d'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 da ulteriori due marche da bollo di €.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**), come indicato nel presente avviso;
- d. Il termine del 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 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 un'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. 32/2011" 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 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;

4bis) ai sensi dell'art. 571, comma 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; 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. 567, 2° comma c.p.c. (richiamato dall'art, 574, 3° comma c.p.c.);
- 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 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. 32/2011", oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal Professionista;
- 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 1967, n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993, n.385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 giorni 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 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 fin d'ora al creditore mutuante **(fondiario) termine di giorni 10** 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 al fondiario;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo-prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal Custode, posto che le somme di danaro versate daranno imputate prima ad estinzione dei crediti 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il Professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

Qualora per l'acquisto del 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 €300.00
- €5.000 per gli immobili venduti oltre €300.001

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 6° secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può aver 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 miglior 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 miglior 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;
- 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;

- 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare mezzo di bonifico bancario o di assegno circolare non trasferibile o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nella mani del Professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n.32/2011"; 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 del 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.

Orvieto, 9 settembre 2016  
Il Professionista delegato  
Avv. Patrizia Marzola