TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.193/2015 R.G. ES. IMM.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'**Avv. Renato Ferrara** del Foro di Terni con studio in Orvieto Via del Popolo n.36, Tel & fax 0763/393876 email: avvrenatoferrara@cnfpec.it nella qualità di Custode-Delegato, giusto provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emesso in data 20.05.2016 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il compendio pignorato indicato nel presente avviso, il cui valore ex art.568 c.p.c. è pari ad euro 350.000,00, è posto in VENDITA SENZA INCANTO in **lotto unico** ad un prezzo base così come indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di euro 262.500,00 e che il prezzo minino non può essere inferiore al 75% del prezzo base così come indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso ovvero non può essere inferiore ad euro 196.875,00;
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **giorno 31 marzo 2017 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Renato Ferrara sito ad Orvieto in Via del Popolo n.36,** precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 9,30.**
- Che per il caso in cui si debba procedere alla GARA TRA GLI OFFERENTI nella vendita senza incanto ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00;
- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nella consistenza indicata nella relazione di stima a firma del Geom. Moreno Pollegioni. 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;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 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;
- che 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 integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il

compenso del Custode);

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale redatto dal Geom Moreno Pollegioni sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it;
- 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 **Avv. Renato Ferrara presso il suo studio, sito ad Orvieto Via del Popolo n.36,** ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- che è inoltre possibile richiedere maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo email o fax della perizia, al numero verde call center 800630663

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate presso lo studio del Professionista ad Orvieto in via del Popolo n.36 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. 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 facsimile 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. 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 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. 193/2015" 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 pe registrazione, trascrizione voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e delle spese generali della fase del trasferimento ai sensi del DM n.227/2015; 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 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. 193/2015", 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 (fondiario) 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 nel presente 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 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, 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. 193/2015; 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 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Piccolo compendio agricolo, situato alle pendici di un versante piuttosto scosceso, della superficie effettivamente coltivabile inferiore ad un ettaro, occupato da piante di olivo di diversa età e sviluppo aereo in stato di abbandono da alcuni anni, ed invase in molti parti da una folta vegetazione spontanea, non facilmente raggiungibile, sia in virtù della corografia dei luoghi, che delle caratteristiche degli

accessi disponibili. È attualmente individuato al Nuovo Catasto Terreni di Paciano al foglio 12 con i mappali 615, 617, 618 e parte del 613, con la qualità di pascolo arborato, classe 1, superficie cartografica di 0.86.40 Ha, redditi dominicale e agrario da determinare. Area di corte pertinenziale dei fabbricati, sia a destinazione residenziale che accessoria, della superficie cartografica complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 7.285,00 metri quadrati, pressoché in stato di abbandono, sulla quale, nella porzione ricompresa nella particella 613, lungo i percorsi pedonali che conducono verso monte, insistono degli impianti verosimilmente di distribuzione idrica, dei quali se ne ignora sia l'effettiva funzionalità che il fruitore. È individuata: al Catasto Fabbricati di Paciano con il foglio 12, particella 621, subalterno 1, bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5, ed al Nuovo Catasto Terreni allo stesso foglio ma con parte dei mappali 613 e 622. Strada di accesso e parcheggio pertinenziale al complesso immobiliare, della superficie cartografica complessiva di 1.035,00 metri quadrati circa, parzialmente ricoperti da una pavimentazione in stato di abbandono e di avanzato degrado, su cui insistono alcuni impianti a servizio dei fabbricati, dei quali però se ne ignora la natura e lo stadio di avanzamento dei lavori. Sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con parte del predetto subalterno 1 del mappale 621, ed al Nuovo Catasto terreni al medesimo foglio con parte della particella 622, con dati censuari da definire. Altra area incolta, della estensione cartografica di circa 1.350,00 metri quadrati, occupata da vegetazione spontanea, collocata a margine della strada di accesso e del parcheggio, percorsa al suo interno da un cunicolo non ispezionabile che si diparte dal mappale 623 (strada privata di accesso). È individuata al Nuovo Catasto Terreni di Paciano al foglio 12 con parte del numero 622, con dati censuari da definire.

Descrizione fabbricato A: Edificio residenziale con struttura in elevazione in muratura costruito in epoca antecedente al 1939, al quale sono state aggiunte, nel tempo, almeno due appendici o superfetazioni esterne, distribuito su quattro piani di diversa forma e dimensioni, di cui uno interrato e tre fuori terra, e della superficie utile coperta complessiva (così come definita dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2) di 161,38 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 2, vocabolo Palazzetta snc, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita €.627,50.

Descrizione fabbricato B: Corpo di fabbrica a destinazione residenziale edificato in ampliamento al fabbricato "A", tutt'ora in corso di costruzione, ed i cui lavori sono iniziati, presumibilmente, in data non anteriore al 7 aprile 2009, con struttura in elevazione in muratura, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, della superficie utile coperta di 96,00 metri quadrati circa, sprovvisto di numero civico e non ancora censito al Catasto Fabbricati.

Descrizione del fabbricato "C". Edificio residenziale con struttura in elevazione in muratura la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1939, al quale sono state aggiunti, nel tempo, almeno due appendici esterne poi demolite, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, e della superficie utile coperta complessiva di 154,45 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 4, vocabolo Palazzetta snc, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita €.418,33, e con il mappale 621, subalterno 3, vocabolo Palazzetta snc, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, rendita €.24,02.

Descrizione del fabbricato "D". Corpo di fabbrica a destinazione residenziale edificato in ampliamento al fabbricato "B", tutt'ora in corso di costruzione, ed i cui

lavori sono iniziati, presumibilmente, in data non anteriore al 7 aprile 2009, con struttura in elevazione in muratura, distribuito su due piani fuori terra, di diversa forma e dimensioni, della superficie utile coperta di 105,00 metri quadrati circa, sprovvisto di numero civico e non ancora censito al Catasto Fabbricati.

Descrizione del fabbricato "E". Piccolo manufatto adibito a magazzino con struttura in elementi prefabbricati, molto probabilmente contenenti anche amianto, edificato in epoca anteriore al 1987, almeno secondo quanto raffigurato nella Carta Tecnica Regionale rilevata con volo di quell'anno, distribuito al solo piano terra e della superficie utile di circa 22,50 metri quadrati, attualmente censito al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 5, vocabolo Palazzetta snc, categoria C/2, classe 3, rendita €.22,31.

Descrizione della piscina. Manufatto completamente interrato, ubicato a circa 23,00 metri dal fabbricato "B", costituito da una vasca con pareti perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, di altezza variabile, da un minimo di 1,30 metri, ad un massimo di 2,25 metri, e da una piccolo locale tecnico, predisposto per l'alloggiamento degli impianti necessari alla piscina, raggiungibile mediante una scala esterna interrata, anch'esso con pareti perimetrali in calcestruzzo armato e solaio in latero cemento, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Paciano al foglio 12 con la particella 621, subalterno 1, quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5.

Per una migliore descrizione del lotto si richiama il contenuto dell'elaborato peritale a firma del CTU Geom. Moreno Pollegioni.

Stato immobile: libero.

Terni, lì 09 dicembre 2016

Il Custode-Delegato

Avv. Renato Ferrara