

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 14/2013 R.G. ES. IMM. EX TRIBUNALE DI ORVIETO

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Claudia Bartolucci, con studio in Orvieto Piazza dell'Erba n. 4, Tel 0763/341536 , email: claudia.bartolucci@sicurezzapostale.it, nella qualità di Custode-Delegato, giusto provvedimento del G.E. Del Tribunale di Terni, D.ssa Natalia Giubilei, emesso in data 16.03.2017 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

- **che il compendio pignorato, di seguito indicato, è posto in VENDITA SENZA INCANTO in numero 1 unico lotto ad un prezzo base non inferiore a € 600.000,00**
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 573 c.p.c. È fissata per il giorno 04 LUGLIO 2017 ore 11,30 presso lo studio del professionista delegato D.ssa Claudia Bartolucci, sito in Orvieto Piazza dell'Erba n. 4, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09,30.
- 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 a: euro 5.000,00 per il lotto unico;
- che le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative , servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Moreno Pollegioni, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche 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; 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè 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 carico 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 esonero espresso, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presenta avviso, 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, sono eseguite dal professionista delegato D.ssa Claudia Bartolucci presso il suo studio sito in Orvieto P.zza dell'Erba n. 4, 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) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista entro le ore **11,00 del 03 Luglio 2017** (del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita). 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, 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, deve essere apposta sulla busta (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 prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, pari a **€ 450.000,00 prezzo minimo** che corrisponde 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, 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; 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. 14/2013" ex Tribunale di Orvieto 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 c. 2° c.p.c. L'offerta non sarà 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 appena indicate;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto 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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode-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 , c° 2 c.p.c. (richiamato dall'art 574 c°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, 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. 14/2013” ex Tribunale di Orvieto, 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 custode-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, il giorno 04 Luglio 2017 alle ore 09,30; 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'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 al 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 del bene; 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. 14/2013" ex Tribunale di Orvieto; 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 DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:

LOTTO UNICO

COMUNE DI ORVIETO (TR) – CATASTO FABBRICATI – CATASTO TERRENI

LOTTO UNICO

- Diritti di proprietà pari all'intero su:
- Compendio immobiliare in Orvieto, tra le località di Tordimonte e Torre Massea, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 63.56.61 ettari, coltivati prevalentemente a vigneto di varie qualità, ma tutte ricomprese nella zona a denominazione “D.O.C. Orvieto” o “D.O.C. Rosso Orvietano” fatte eccezione per alcune modeste porzioni ricomprese in zona “D.O.C. Orvieto Classico”, per una superficie complessiva di ha 27.68.06, occupati da boschi, per una estensione complessiva di ha 29.23.20, e per la restante parte, coltivati ad oliveto, ovvero assimilabili a seminativo, pascolo cespugliato ed incolto, tare ed enti urbani, oltre al rudere di una torre medievale ed a cinque unità immobiliari ed un accessorio, due dei quali attualmente inagibili, adibiti sia alla residenza che all'uso produttivo-agricolo.
- I terreni agricoli pignorati sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Orvieto al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 4,5,6,7,8,9,10,12,14,16,18,24,29,30,34,35,36,44,45,46,49,51,52,53,54,55,56,57,58,59,61,62, 63,64,65,66,67,68,71,79,89,101,107,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121. 122 ed al foglio 267 con i numeri 12,13,14,28,31,32,33,36,37,38,125, con le quali, le classi, le superfici ed i redditi elencati nella visura agli atti.
- Il fabbricato è distinto al foglio 265 del Catasto Urbano del Comune di Orvieto, ed è composto a sua volta da tre fabbricati indicati come unità immobiliari A -B-C:
- 1) l'unità immobiliare A ha destinazione residenziale ed è collocata al piano terra ed è composta da un grande vano, con funzione di ingresso, soggiorno ed angolo cottura, dal quale hanno accesso una piccola cucina , servizi e camera da letto, lo stato conservativo può essere definito mediocre fi mq 81 circa; questa unità immobiliare è identificata al foglio 265, part. 108, sub 2 categoria A/2, classe 6, vani 3,5 rendita € 271,14;
- 2)l'unità immobiliare B ha destinazione residenziale è ubicata in Loc. Tordimonte n. 48, Orvieto, è situata la primo piano ed è composta da ingresso, soggiorno, due servizi igienici, due camere da letto, in uno stato conservativo discreto/buono di mq 84,90 circa, ed è identificata al foglio 265, part. 108, sub 3 , cat A/2, cl 6, vani 4 rendita € 309,87;
- 3)l'unità immobiliare C ha destinazione residenziale, è collocata al piano primo, è composta da ingresso, da un grande soggiorno con camino e da un servizio igienico, della superficie di mq 100,20; lo stato conservativo può essere valutato come discreto/buono, ed è identificata al flglio 265, part. 108, sub 6, catg. A/2, classe 6, vani 3,5, rendita € 271,14.
- Vi è poi un ulteriore unità immobiliare D, avente destinazione produttiva, agricola, lo stato conservativo risulta mediocre per la cantina, e pessimo per il deposito materiali; è identificata al foglio 265 part. 108, sub 5 cat. D/7, rendita € 3.936,00.
- Fabbricati distinti al foglio 267 del Comune di Orvieto, suddivisi in due edifici, il primo a destinazione residenziale, mentre il secondo destinato a stalle, un terzo fabbricato di una superficie complessiva di circa 138,00 mq, ubicato in loc. Torre Massea, ed un ulteriore fabbricato accessorio; tutti i fabbricati riportati al foglio 267 sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 267 prt. 126, sub 2 e 3, categoria F/2 (unità collabenti) senza dati censuari né reddito,oltre al subalterno 1 allibrato alla partita speciale A (beni comuni non censibili) costituente la corte comune a tutti i subalterni.
- **Il CTU ha dichiarato di riscontrare le seguenti irregolarità:**
il Custode per questo punto rimanda a tutte le irregolarità riscontrate nella CTU agli atti e

nelle note per il Custode, depositate.

Il CTU ha inoltre precisato le spese necessarie per la verifica straordinaria da parte dell'Agenzia del Territorio per l'intestazione delle particelle stralciate dalla ex strada vicinale al debitore, ovvero al futuro eventuale acquirente: all'istanza in bollo deve essere allegata la ricevuta di pagamento, da effettuare presso gli sportelli dell'Agenzia (a Terni), di € 28,92 per la diaria giornaliera ed il relativo aumento, e di circa 52,00 euro per l'indennità di trasferta, calcolata in 0,32 euro/km (1/5 del prezzo attuale della benzina, di circa 1,60 euro/litro), moltiplicata per circa 169 km (andata e ritorno); complessivamente, quindi, l'importo delle spese dovrebbe ammontare a circa 100,00 euro.

- Prezzo di perizia € 1.680.000

Terni 31.03.2017

Il Custode Delegato

D.ssa Claudia Bartolucci