

TRIBUNALE DI TERNI
(ex Tribunale di Orvieto)
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

* * *

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 68/2012 (ex Tribunale di Orvieto) e n. 12/2015 riunita alla 68/2012

Promossa da: Crediumbria Banca di Credito Cooperativo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

L'Avv. Patrizia Marzola, con studio in Orvieto (TR), Via della Pace, 40, tel. e fax. 0763.341508, e-mail: avvpatriziamarzola@cnfpec.it, nominato Custode Giudiziario e Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 6.06.2017

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita del seguente bene immobile così descritto in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Paola Achilli:

LOTTO n. 1

Diritti di proprietà pari a 1/1 su Terreni agricoli siti nel Comune di Fabro (TR), censiti al N.C.T. della Provincia di Terni – Comune di Fabro, al Foglio n. 20, part.IIe n. 129, 130, 131, 132, al Foglio n. 23, part.IIa n. 347, ricadenti in zona E del P.R.G. vigente.

LOTTO n. 3

Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento sito nel Comune di Orvieto (TR), Via del Monte Bianco n. 36, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Orvieto, al Foglio n. 189, part.IIa n. 438, sub. n. 6, censito in categoria A/4, Classe 4, consist. 4 vani, R.C. € 136,34.

LOTTO n. 4

Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento sito nel Comune di Porano (TR), Via San /Francesco d'Assisi, posto ai piani seminterrato - terra, censito al N.C.E.U. della Provincia di Terni – Comune di Porano, al Foglio n. 11, part.IIa n. 76, sub. n. 4 graffato con il sub. n. 6, censito in categoria A/2, Classe 3, consist. 5 vani, R.C. € 464,81.

DESCRIZIONE: Gli immobili di cui sopra si descrivono come segue:

Lotto n.1: terreno agricolo Comune di Fabro – proprietà 1/1

trattasi di terreni agricoli utilizzati esclusivamente per orti privati e per l'allevamento di piccoli animali da aia. La morfologia dei terreni è quella tipica del territorio, terreno maggiormente collinare con rare zone pianeggianti; quasi tutti gli appezzamenti risultano essere raggiungibili da Strade Comunali \ Statali; sul terreno non sono presenti piante di particolare pregio, degne di nota. Il terreno non è recintato, e non sono presenti impianti a rete quali energia elettrica ed acqua corrente in nessuno dei due appezzamenti. Sulla Particella n. 347 del Foglio n. 23 sono presenti alcuni manufatti utilizzati quali stalle per animali, ma le dimensioni, le fattezze e lo stato in cui si trovano le rendono senza valore. Peraltro prima che si proceda alla vendita del terreno le baracche dovranno essere rimosse in quanto sono state realizzate senza alcuna autorizzazione da parte del Comune. Il costo per la rimozione verrà detratto dal valore del terreno.

La superficie di terreno agricolo sottoposta a pignoramento è quantificata come segue:

Foglio n. 20 – Part.IIa n. 129	mq.	910,00
Foglio n. 20 – Part.IIa n. 130	mq.	750,00
Foglio n. 20 – Part.IIa n. 131	mq.	1.500,00
Foglio n. 20 – Part.IIa n. 132	mq.	1.670,00
Foglio n. 23 – Part.IIa n. 347	mq.	245,00

Le particelle al Foglio n. 20 ricadono per intero in Zona Ec del P.R.G. Vigente. Per quanto riguarda invece la particella n. 347 del Foglio n. 23 questa è ricompresa in parte in zona agricola "E" e per una percentuale in zona B3.

Lotto n.3: appartamento Comune di Orvieto – proprietà 1/1

trattasi di un appartamento sito in Orvieto Scalo, posto poco distante dalla Stazione Ferroviaria, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 60/70, è un fabbricato tipico del periodo di espansione del suburbio. L'appartamento è posto al terzo piano dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, tre stanze sono dotate di balconi. Al piano terra è presente un piccolo ripostiglio. La qualità degli ambienti è tipica degli anni, i pavimenti sono in graniglia bianco – grigia, tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono datati

e dalla relativa qualità. L'impianto elettrico, seppur datato, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. Le metrature risultano come segue:

APPARTAMENTO

ingresso	mq.	4,40
cucina	mq.	10,30
soggiorno	mq.	20,05
disimpegno	mq.	4,20
letto	mq.	15,60
bagno	mq.	5,35
ripostiglio	mq.	9,00
Totale complessivo	mq.	68,90

Le distribuzioni interne corrispondono integralmente a quelle riportate nelle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio di Terni.

Lotto n.4: appartamento Comune di Porano – proprietà 1/1

trattasi di un appartamento sito in Porano, posto poco distante dal piccolo centro paesano, la struttura originaria si imputa risalente agli anni 80/90, le fattezze sono tipiche delle lottizzazioni che presero piede in quegli anni. L'unità immobiliare fa parte di una villetta plurifamiliare, l'appartamento è posto al piano terra dell'immobile ed è composto da: ingresso, cucina \ soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Il piano terra è circondato da aree di pertinenza esclusiva, utilizzate come giardino. Al piano interrato vi è il garage, un w.c., un ripostiglio ed una piccola c.t. ormai in disuso. La qualità degli ambienti non è buona, i pavimenti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate di vari colori, gli infissi interni ed esterni, in legno, sono dotati di doppio vetro e di ottima qualità. L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia, l'appartamento è dotato di adduzione idrica e riscaldamento indipendenti, e di allaccio alla pubblica fognatura. Le metrature risultano come segue:

PIANO TERRA

ingresso	mq.	4,90
cucina \ soggiorno	mq.	21,65
disimpegno	mq.	5,35
bagno	mq.	6,05
letto	mq.	17,40
letto	mq.	13,50
Totale	mq.	68,85

PIANO INTERRATO

garage	mq.	33,35
ripostiglio	mq.	5,50
w.c.	mq.	2,60
c.t.	mq.	2,20
Totale	mq.	43,65
TOTALE COMPL.	mq.	112,50

Le distribuzioni interne sono leggermente difformi rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio di Terni, nei grafici le modifiche sono state riportate con i colori giallo e rosso. Prima di procedere alla vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

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 perizia di stima che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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.

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 senza incanto e con incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet www.tribunale.terni.it e 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 Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché al 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 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 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.

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del 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; www.asteannunci.it

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

FISSA

l'unica udienza per l'esperimento di **vendita senza incanto del lotto unico** per il giorno

17.01.2018 alle ore 17:00

L'esame delle offerte e/o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso lo studio del professionista delegato Avv. Patrizia Marzola, in Orvieto (TR), Via della Pace, 40, telefax 0763.341508.

Prezzo di cui alla perizia di stima:

€ 6.000,00 per il Lotto n.1

€ 102.000,00 per il Lotto n.3

€ 189.000,00 per il Lotto n.4

Prezzo base d'asta

€ 2.500,00 per il Lotto n.1

€ 30.000,00 per il Lotto n.3

€ 50.000,00 per il Lotto n.4

Prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base

€ 1.875,00 per il Lotto n.1

€ 22.500,00 per il Lotto n.3

€ 37.500,00 per il Lotto n.4

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, sito in Orvieto (TR), Via della Pace, 40 entro le ore 11:00 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 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. 68/2012 (ex Tribunale di Orvieto) e n. 12/2015" 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; 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, 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. 68/2012 (ex Tribunale di Orvieto) e n. 12/2015", 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista verbalizzerà l'opposizione e rimetterà gli atti a 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

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 restituirà 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;

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 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. 68/2012 (ex Tribunale di Orvieto) e n. 12/2015"; 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.

Orvieto, 22 settembre 2017

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Marzola