



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

Esecuzione Immobiliare N. 30/2012 Reg. Es. Imm.

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Tatiana Galanello** (tel. **0763.393609** – cell. **347.7630543** - email **tatianagalanello@libero.it**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2012 R.G.E. Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto), visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 15 giugno 2017,

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Orvieto (TR), Via A. Da Orvieto n. 36, il giorno **22 febbraio 2018 alle ore 16:00** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc dei seguenti beni immobili:

LOTTO 3

Compendio in località podere "Caselle" del Comune di Castel Viscardo, composto da un immobile urbano, costituito da un fabbricato residenziale di due piani composto da due unità immobiliari, ottenute da un frazionamento non autorizzato, sanabile ai sensi della L.R. n°1/2015, distribuite una per piano, della superficie utile complessiva di 117,80 metri quadrati, oltre ad una cantina, della consistenza netta di 12,00 metri quadrati, per le quali è in corso d'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo una pratica edilizia per "ristrutturazione e variazione d'uso", e da un manufatto accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, i cui lavori di ristrutturazione ed ampliamento sono ancora formalmente in corso, interrato, della superficie utile di 72,35 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, prevalentemente adibita a giardino, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di circa 3.706,00 metri quadrati.

La distribuzione delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale comprende:

. ingresso – soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, salotto, camera da letto e cantina, con accesso dall'esterno, per quanto attiene all'appartamento al piano terra, della superficie utile complessiva di 67,25 metri quadrati,

. scala interna, disimpegno, cucina – pranzo con balcone, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per quanto relativo all'appartamento al primo piano, della superficie utile complessiva di 62,55 metri quadrati,

. oltre ad un portico della superficie di circa 19,95 metri quadrati, non autorizzato, costruito in violazione delle norme sulle distanze, sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004 a condizione di ottenere l'assenso dal confinante.

Il manufatto accessorio, adibito a magazzino/cantina, la cui destinazione d'uso è stata vincolata all'uso agricolo per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, ha una superficie utile di 72,00 metri quadrati circa, ed è costituito da tre locali contigui, dei quali solo il primo, dal quale si accede, ha due lati fuori terra.

Sia il fabbricato residenziale che l'edificio accessorio, affittati con contratto con scadenza al 17 novembre 2018, sono censiti al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo, e sono individuati, rispettivamente, con i seguenti elementi censuari:

a) foglio 8, particella 336, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita € 464,81,

b) foglio 8, particella 336, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza metri quadrati 79, rendita € 146,88.

La corte circostante i due edifici è invece censita:

- al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 3, partita speciale A (beni comuni non censibili),

- al Nuovo Catasto Terreni, stessi Comune e foglio, con la particella 357, qualità vigneto, classe unica, superficie Ha 0.27.70, reddito dominicale €.25,04, reddito agrario €.15,74.

La particella 336 del foglio 8 di Castel Viscardo è ulteriormente distinta al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla partita speciale 1 (enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, con la superficie, tra coperto e scoperto, di 0.09.36 ettari (mq 936,00).

Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Fornaci, particella 356, particelle 211, 335 e 323 per più lati, 399, 220, tutte del foglio 8 di Castel Viscardo, mappale 165 del foglio 19 dello stesso Comune, salvo altri.

LOTTO 4

Compendio in vocabolo "Macchia Alta" del Comune di Castel Viscardo formato da un fabbricato accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 14/09/2001, a sua volta suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra, della superficie utile di 292,60 metri quadrati, con destinazione di rimessa, ed una al primo piano, con destinazione magazzino, della consistenza netta di 141,60 metri quadrati, in questi compreso il portico, di 47,60 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 1.270,00 metri quadrati, e ad un terreno agricolo circostante, ricompreso in zona agricola a vincolo idrogeologico del vigente Piano Regolatore Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale di 3.150,00 metri quadrati.

La costruzione è difforme dai titoli abilitativi rilasciati, e dallo strumento urbanistico, per essere stata edificata in parte con altezza superiore a quella massima ammessa dalle Norme Tecniche di Attuazione, attuali e previgenti, e per aver variato, di fatto, la destinazione d'uso, vincolata, dell'unità immobiliare al primo piano.

Entrambe le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, e sono individuate con i seguenti elementi censuari:

a) la rimessa al piano terra e la corte annessa, al foglio 8, particella 337, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 293, rendita €.453,97,

b) il magazzino al primo piano, al foglio 8, particella 337, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza metri quadrati 105, rendita €.216,91.

Il terreno agricolo circostante la corte è invece censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 338, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0.31.50, reddito dominicale €.16,27, reddito agrario €.13,01.

Il lotto, affittato con contratto con scadenza 17.11.2018, confina nell'insieme con: strada vicinale delle Caselle per più lati, particelle 162, 164, 165, 166, 188 del foglio 8 di Castel Viscardo, salvo altri.

IN EVIDENZA:

1) Per mantenere in essere il tracciato attuale della strada vicinale l'aggiudicatario dovrà procedere al frazionamento per l'individuazione della superficie occupata dalla nuova sede, da cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale.

2) Il fabbricato componente il lotto 4 è stato edificato, in difformità dalla C.E. n°15 del 05/05/2003, tra il 5 maggio 2003 ed il 2 novembre 2004, ovvero in epoca posteriore alla data del 31 marzo 2003, fissata quale termine di ultimazione delle opere abusive per essere ammesse alla sanatoria disciplinata, sul territorio umbro, dagli articoli 19 e seguenti del titolo II della Legge Regionale 03/11/2004, n°21, non abrogati dall'entrata in vigore della L.R. 21/01/2015, n°1.

Gli abusi riscontrati rientrano nella "tipologia I" di cui all'articolo 20 della predetta L.R. n°21/2004 (opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche), in quanto hanno dato vita ad un organismo edilizio con un'altezza superiore a quella massima consentita dalla norma di disciplina del territorio rurale, e con la destinazione di una sua parte non ammessa nella zona agricola.

Poiché, attualmente, l'immobile non si trova nella condizione di applicabilità della sanatoria mediante condono edilizio né, evidentemente, dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. 1/2015, le difformità *devono* essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto subentrante al debitore già titolare del titolo abilitativo, e responsabile dell'abuso.

Nel caso di specie le principali opere abusive non sono state realizzate con l'aggiunta di superfici o di volumi ulteriori indipendenti da quelli assentiti, e quindi eventualmente rimuovibili senza pregiudizio per la parte conforme (con l'eccezione della diversa destinazione del primo piano), ma aumentando, oltre il consentito, l'altezza di una parte dell'edificio. Peraltro, poiché come già descritto nella perizia, l'altezza dell'edificio post adeguamento, seppur ricondotta entro i limiti delle norme urbanistiche, eccedendo da quella autorizzata con la Concessione Edilizia richiamata dovrà essere successivamente assentita con un permesso di costruire in sanatoria, ottenuto con il ricorso l'istituto dell'accertamento di conformità, dal che la necessità che anche la rimessa in pristino sia avallata, o espressamente autorizzata, dal Comune di Castel Viscardo, con le modalità che questi riterrà più opportune.

L'Amministrazione comunale, in applicazione della norma vigente, ed in particolare dell'articolo 145, comma 2, della L.R. 1/2015, potrebbe anche acconsentire, o suggerire, in alternativa all'adeguamento dell'altezza così come descritta nella perizia, alla cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria il cui importo è determinato dal Responsabile o dal Dirigente dell'Ufficio comunale competente. In tal caso, però, per quanto noto a questo Consulente, il pagamento della sanzione non ripristinerebbe la conformità edilizia ed urbanistica dell'edificio, che *non* potrebbe essere successivamente trasferito dall'aggiudicatario con un atto tra vivi, sia in forma pubblica che privata, per effetto di quanto in tal senso disposto dall'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Ragione per la quale si è ritenuto di perseguire la via alternativa della rimessa in pristino, già descritta nella perizia del 31/10/2013.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in relazione al provvedimento del G.E. deve essere precisato che:

1) il fabbricato ha una destinazione agricola e, pertanto, il ricorso all'accertamento di conformità post adeguamento dell'altezza *presuppone* che il richiedente, e quindi l'*aggiudicatario*:

a) possieda il titolo di *imprenditore agricolo*,

b) disponga di terreni agricoli, non boschivi, e liberi da precedenti vincoli di asservimento non ancora decaduti, della estensione sufficiente a garantire il maggior volume realizzato,

2) la verifica urbanistica dell'ampliamento deve essere effettuata anche sulla totalità dei terreni e dei fabbricati posseduti dal debitore a far data dal 13 novembre 1997, così come disposto dall'articolo 90, comma 10, della L.R. 1/2015.

In difetto del requisito di cui al numero 1) l'acquirente *non* può richiedere l'accertamento di conformità delle difformità ricondotte entro i limiti di legge, venendo meno la commerciabilità futura dell'immobile.

E quindi può essere ragionevolmente concluso che:

- se l'aggiudicatario è in possesso del titolo di imprenditore agricolo, e dispone di terreni agricoli non boschivi per l'estensione necessaria a garantire la potenzialità edificatoria richiesta per la sanatoria mediante accertamento di conformità,

- se l'Amministrazione comunale non si oppone alla rimessa in pristino delle difformità attraverso le opere previste nella perizia, e non richiede, in alternativa, la fiscalizzazione dell'abuso,

- fatta salva la verifica urbanistica sulla totalità dei terreni e dei fabbricati del debitore a partire dal mese di novembre 1997,

il fabbricato potrà essere sanato definitivamente, con la possibilità per l'acquirente di poterlo rivendere.

Se anche una sola delle tre condizioni sopra elencate non dovesse essere soddisfatta, verrebbe meno la sanabilità, e quindi la vendibilità futura, dell'immobile.

-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 perizia di stima e nelle successive relazioni integrative redatte dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe indicata Geom. Moreno Polleggi, alle quali espressamente si rinvia, 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;

- CHE i lotti indicati sono occupati in virtù di contratto di locazione del 17.11.09 con scadenza determinata al 10.11.2024; tale contratto tuttavia, non essendo stato registrato, risulta opponibile solo entro nove anni dalla stipula (e quindi fino al 17.11.2018) e la relativa disdetta è stata già inviata al conduttore. E' facoltà degli aggiudicatari provvedere alla liberazione degli immobili in data antecedente la scadenza, in conseguenza dell' inadempimento degli affittuari in ordine al pagamento del canone.

- CHE per gli immobili che risultano attualmente occupati dall'esecutato o da terzi, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario/professionista delegato Avv. Tatiana Galanello.

-CHE, considerata la natura e/o qualifica del soggetto esecutato nonché la natura e/o qualifica del soggetto che acquisterà il lotto posto in vendita, l'operazione potrebbe essere soggetta ad IVA, della quale non si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta e che, quindi, dovrà essere conteggiata in aggiunta allo stesso.

-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;

-CHE, in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO (Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

TERMINE E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del professionista delegato alla vendita 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 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, 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 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 (ex Tribunale di Orvieto) - Proc. n. 30/2012" 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 trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)– Proc. n. 30/2012", 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 fondario;

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 fondario 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'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;

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 (ex Tribunale di Orvieto) - Proc. n. 30/2012" 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.

SI RENDE NOTO CHE

Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto:

22 febbraio 2018 ore 16:00, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Tatiana Galanello, ubicato in Orvieto (TR), Via A. Da Orvieto n. 36.

Orario di apertura delle buste: ore 16,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Palmeri

Il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

LOTTO 3 - EURO 236.000,00

Il prezzo base di vendita

Lotto 3 - EURO 100.000,00

Il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,

Lotto 3 - EURO 75.000,00

Il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti

LOTTO 3 - EURO 2.000,00

Il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

LOTTO 4 - EURO 251.000,00

Il prezzo base di vendita

Lotto 4 - EURO 98.000,00

Il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,

Lotto 4 - EURO 73.500,00

Il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti

LOTTO 4 - EURO 2.000,00

-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima e successive relazioni integrative a firma del Geom. Moreno Pollegioni, alle quali espressamente si rinvia, 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, che devono essere consultate

dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia di stima, le relazioni integrative successive, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.astcannunci.it;

-ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Tatiana Galanello, nonché al numero verde 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'invio a mezzo mail o fax della perizia.

SI RENDE NOTO ALTRESI'

-CHE la vendita avviene a corpo e non a misura 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;

-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 sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.astcannunci.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 presso il suo studio nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

Orvieto - Terni, li 08.11.2017

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Tatiana Galanello

