

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **Avviso di vendita di immobili**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 6/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Il sottoscritto Avv. Ester Cecilia Murino, con studio in Orvieto (TR), Via Pertusa n.3, tel. 0763.340904, fax 0763.340904, pec: [avvesterceciliamurino@cnfpec.it](mailto:avvesterceciliamurino@cnfpec.it), mail [estercecimur@virgilio.it](mailto:estercecimur@virgilio.it) visto il provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 01.06.2016 ai sensi dell'art.559, 3° e 4° comma e dell'art.591 bis 2° comma nn. 11 e 12 cpc, vista l'ordinanza di vendita dei beni pignorati e di delega delle operazioni, emessa dal G.E. con provvedimento in data 13/01/2017 e 02/05/2018,

### **RENDE NOTO**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Liviani:

#### **Lotto unico**

Piena proprietà di abitazione unifamiliare in villino, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra e vani accessori ad uso magazzino siti nel Comune di Guardea (TR) frazione Poggio Nuovo Voc. Selvarella civ. 5. L'ingresso principale dell'abitazione è situato al piano terra, da cui si accede direttamente nel vano soggiorno-cucina; al piano terra oltre al soggiorno vi sono tre camere e due bagni, vano disimpegno e ad una scala di collegamento interna.

Attraverso la scala di collegamento interna si accede alla taverna nel piano seminterrato, ricavata nell'ex magazzino. Al piano seminterrato oltre alla taverna vi sono un ripostiglio ed un piccolo bagno di servizio. Il fabbricato è dotato di una U.I. ad uso magazzino formata da un unico vano avente accesso carrabile posto al piano seminterrato.

L'immobile risulta intercluso: la servitù di passaggio su terreno altrui per accedere al fabbricato è esistente di fatto ma non è riconosciuta in alcun atto legale pubblico.

L'immobile é stato realizzato all'interno di un più ampio terreno privato distinto al catasto con la particella n° 802 del foglio 1 del comune di Guardea appartenente a diversi proprietari.

Lungo il confine tra la strada comunale e la particella n° 802 è presente una cancellata d'ingresso che rappresenta di fatto l'ingresso al fabbricato in oggetto dalla via pubblica, attraversando la proprietà privata appartenente a diversi proprietari distinta con la particella 802. Il tutto come meglio descritto nella relazione in atti.

Censito Catasto Fabbricati detto Comune

Foglio1, particella 620, subalterno 1, Indirizzo località Poggio Nuovo – Casaline, Piano T, bene comune non censibile “area”.

foglio 1, particella 620, subalterno 2, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano T, comune Guardea, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, mq 128 Totale escluse aree scoperte 123 m<sup>2</sup> rendita € 419,62

foglio 1, particella 620, subalterno 3, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 29, superficie 37 mq rendita € 55,42

foglio 1, particella 620, subalterno 4, indirizzo località Poggio Nuovo - Casaline , piano S1, comune Guardea, categoria C/2, classe 2, consistenza 43, sup cat 58 mq rendita € 82,17

Censito Catasto Terreni Comune Guardea Loc. Poggio Nuovo foglio 1 part.Ila 620 are 1 centiare 70 categoria CO

Sono state riscontrate difformità catastali e difformità edilizie regolarizzabili per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal Ctu in circa euro 7.000,00 sono stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari; è stato emesso ordine di liberazione. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

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 relazione ed eventuale integrazione- rettifica redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, nella procedura esecutiva n.6/2016 R.G.E. Trib. Terni, 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 l'immobile si trova, 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, 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;

Si rende noto inoltre che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato). Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata salvo espresso esonero a cura del custode giudiziario professionista delegato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento ai sensi del DM 227/15..

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

La perizia del Ctu, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), . Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario professionista delegato Avv. Ester Cecilia Murino, tel. e fax 0763.340904, cell. 349.8077583 e-mail: [avvesterceciliamurino@cnfpec.it](mailto:avvesterceciliamurino@cnfpec.it), 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.

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**

A) l'udienza per l'esperimento di **vendita senza incanto del lotto unico sopradescritto** per il giorno **31 ottobre 2018 ore 17,00**, presso lo studio del professionista delegato a Orvieto (TR) Via Pertusa n.3 stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) Presentazione delle offerte presso lo studio del professionista delegato Avv. Ester Cecilia Murino a Orvieto (TR), Via Pertusa n.3 entro le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara; data dell'esame delle offerte 31 ottobre 2018, ore 16,45 presso lo studio del professionista delegato Avv. Ester Cecilia Murino, Orvieto (TR), Via Pertusa n. 3;

**2) Prezzo base d'asta:**

**LOTTO UNICO euro 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentoottantasette/50)** prezzo di stima euro 131.540,75

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) ovvero euro 41.765,63 (quarantunomilasettecentosessantacinque/63)

Rilancio minimo in caso di gara non inferiore ad euro 1.500,00

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **lo studio del sottoscritto professionista, Orvieto Via Pertusa n.3 entro le ore 11.00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (previo appuntamento telefonico cell.349-8977583, ad esclusione dei giorni di sabato, domenica, prefestivi e festivi, in ogni caso compatibilmente con le esigenze e gli orari dello studio legale). 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 facsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e 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. 6/2016" 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 227/2015; 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, 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. 6/2016" 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, il delegato provvederà a 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 o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato dovrà essere comunque trattenuta dalla 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;
- 9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondiaro**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito 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 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 al 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; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art.590 bis cpc è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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. 6/2016"; 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, 12 giugno 2018

Il professionista delegato

FIRMATO

Avv. Ester Cecilia Murino