TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita di immobili

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 100/2017 Tribunale di Terni

Promossa da: Crediumbria Banca di Credito Cooperativo c/omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

La sottoscritta avv. Eleonora Tortolini, con studio in Orvieto (TR), via Sette Martiri 38, tel. 0763.343184 - 3286488488, fax 0763.343184, e-mail: avv.eleonoratortolini@yahoo.it – PEC: avv.eleonoratortolini@cnfpec.it, nominata custode giudiziario con provvedimento del 14/09/2017, nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 05/04/2018,

RENDE NOTO

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

LOTTO UNO:

Diritti di proprietà pari all'intero su:

Appartamento sito in Fabro (TR) via delle Viti n. 9, posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto, composto al primo piano da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno, tutti i locali, tranne il bagno, hanno le terrazze a livello.

Attraverso il soggiorno da una piccola scala si accede ad una porzione di soffitta adibita a camera da letto con un bagno. Pertinenza esterna non direttamente comunicante.

Locale garage al piano semi interrato. Identificato al Catasto Fabbricati Foglio 10 particelle 317 sub 5 e 12 (appartamento e soffitta) e 317 sub 17 (garage).

Superficie utile appartamento mq 120, oltre mq 34,00 di pertinenza esterna, garage mq 11,00

L'unità immobiliare presenta una difformità catastale e una non conformità urbanistica, come meglio illustrato nella consulenza del Geom. Paolo Brandoni.

La difformità catastale riguarda la mancanza di indicazione di un balcone in aggetto con accesso al salone. Pertanto, l'acquirente dovrà presentare all'Agenzia del Territorio di Terni un aggiornamento catastale. Gli oneri per la regolarizzazione tali difformità catastale ammontano ad € 500,00.

Mentre la non conformità urbanistica attiene la porzione dell'immobile che si trova nel piano sottotetto (con una camera e un bagno) accessibile tramite una scala di legno dal locale soggiorno, la quale non corrisponde agli atti autorizzativi concessi.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, decurtato con l'ordinanza di vendita di un ulteriore 15% per l'assenza di garanzia per vizi propria della vendita forzata.

Il bene è occupato dal debitore.

Il prezzo di vendita è già stato decurtato degli oneri indicati.

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 redatta dal Geom. Paolo Brandoni nella procedura esecutiva n. 100/2017 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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, Geom. Paolo Brandoni, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza 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-delegato avv. Eleonora Tortolini, tel. 0763.343184, fax 0763.343184, e-mail: avv.eleonoratortolini@yahoo.it- pec: avv.eleonoratortolini@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.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 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.

Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto per registrazione, trascrizione e voltura saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 227/2015 è a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario anche metà del compenso del delegato e le spese generali della fase di trasferimento della proprietà, il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o da Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Il professionista delegato,

AVVISA

che il giorno 22 marzo 2018 alle ore 17:00

presso lo studio del professionista delegato avv. Eleonora Tortolini, in Orvieto (TR), via Sette Martiri n. 38, sarà celebrata la

VENDITA SENZA INCANTO

dei lotti sopradescritti alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO:

prezzo base d'asta € 63.750,00 (valore dell'immobile ex art. 568 cpc € 100.000,00)

prezzo minimo € 47.813,00 rilancio minimo € 2.000,00

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 dell'avv. Eleonora Tortolini, in Orvieto (TR), via Sette Martiri n. 38, entro le ore **12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, escluso sabato e festivi, **previo appuntamento telefonico al n. 0763.343184 oppure 3286488488.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un 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) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che <u>non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma soggiace alla sospensione feriale).</u>

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;

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 un' 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 valida per più lotti 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. 100/2017" per un importo pari al 10% del <u>prezzo offerto</u>**, 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 appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è <u>irrevocabile</u>; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

Le buste verranno aperte il giorno fissato per la vendita (30/10/2018) alle ore 16:45 presso lo studio del professionista delegato alla 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase di trasferimento ai sensi del D.M. 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, <u>l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza</u>);

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 - proc. n. 100/2017", 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la 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 privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal credito fondiario; ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondiario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito 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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario 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.

11)le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita (30 ottobre 2018 ore 16,45); 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia 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 al 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 allegati alle rispettive offerte;

12)laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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 all'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 c.p.c., sia 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 approfittare.

- 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 in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 83 c.p.c.;

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. 100/2017"; 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, 27 novembre 2018

Il delegato

avv. Eleonora Tortolini