STUDIO LEGALE
Avv. FRANCESCO VENTURI
Via Garibaldi, 38
Tel. 0763 343301 - Fax 393924
05018 ORVIETO

TRIBUNALE DI TERNI

EX ORVIETO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura N. R.G.E. 2/2010

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Delegato alle operazioni di vendita: Avv. Francesco Venturi

Il sottoscritto **Avv. Francesco Venturi**, con studio in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38 Tel. 0763/343301, Fax 0763/393924, e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com pec: avvfrancescoventuri@cnfpec.it vista la delega delle operazioni di vendita della Dott.ssa Natalia Giubilei del 10/03/2017 nella procedura esecutiva N. 2/2010 R.G.E. ex Tribunale di Orvieto, le cui previsioni disciplinano la presente vendita,

visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.

AVVISA

che **il giorno 28/03/2019 ore 16,00** si procederà innanzi a se' presso il suo studio legale sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38 **alla vendita senza incanto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo "le condizioni di vendita" seguenti, del seguente bene immobile:

LOTTO n.1

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile in Comune di Ficulle (TR) in zona Da2 o Ip (macroarea per insediamenti artigianali e industriali) con sovrastante fabbricato a destinazione artigianale di cui una porzione destinata attualmente a molino oleario e un'altra porzione destinata a officina e vendita di macchine agricole.

Censito al catasto Fabbricati al foglio 1 particella n. 386 sub. 1 cat. D/7 R.C. €. 5.168,00 per il fabbricato ed al catasto terreni al foglio 1 particella n.386 (E.U. di mq.6.680) per l'area

coperta e scoperta.

PREZZO BASE D'ASTA (diminuito di ¼): €. 281.250,00 - Rilancio minimo: €. 3.000,00

Prezzo minimo (pari al 75% prezzo base d'asta che è possibile offrire): €. 210.937,50

Valore dell'immobile (prezzo di perizia): €. 500.000,00

Data dell'esame delle offerte: **28 marzo 2019 ore 16,00**

Termine presentazione offerte: **27 marzo 2019 ore 11,00**

Luogo presentazione delle offerte: studio legale Avv. Francesco Venturi sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38.

Le buste verranno aperte ed esaminate il giorno 28 marzo 2019 alle ore 16,00 presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesco Venturi, sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38.

Lo scrivente Professionista Delegato

PRECISA QUANTO SEGUE

L'immobile risulta essere libero da persone.

Destinazione Urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel vigente strumento urbanistico in Zona Da2 o Ip per insediamenti artigianali e industriali con rapporto di copertura del 30%.

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e titoli abilitativi:

- Concessioni Edilizie n.22 del 18.08.1982; 45 del 12.11.1982; n.06 del 11.04.1994; 18 del 18.07.1994 – Concessione Edilizia in sanatoria n.1/C del 20.07.1985, Autorizzazione n.5 del 22.08.1994; art. 26 L. 47/85 prot. 1547 del 22.03.1994 e prot. 3023 del 24.06.1994.

Agibilità rilasciata dal Comune di Ficulle in data 10.11.2008: Il fabbricato risulta essere conforme ai relativi provvedimenti abilitativi.

Custode Giudiziario dell'immobile: Avv. Francesco Venturi, con studio in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38 Tel. 0763/343301, Fax 0763/393924, e-mai: f.venturi@studiolegaleventuri.com pec: avvfrancescoventuri@cnfpec.it .

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del **Geom. Stefano Materazzini**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultando sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.: €. 500.000,00 (prezzo di perizia).

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 Avv. Francesco Venturi sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38 entro le ore 11,00 del giorno 27 marzo 2019,** 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 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 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 dar 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 o a mezzo mandatario munito di procura 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. 2/2010" 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 di 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 – Proc. n. 2/2010", 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 **(fondiario) 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'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 al Giudice motivando in base agli elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto 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 dell'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 miglior 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'assegnazione, ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., 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. 2/2010"; 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.

Lo scrivente Professionista Delegato

PRECISA ALTRESI'

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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; 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- che le unità immobiliari di cui sopra vengono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 2/2010 R.G.E. ex Tribunale di Orvieto Geom. STEFANO MATERAZZINI, 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 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. 380/2001, 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 metà del compenso del Professionista Delegato);

- 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 cura dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale redatto dal CTU Geom. Stefano Materazzini sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso e alla ordinanza di vendita e delega delle operazioni, sui seguenti siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in

Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Francesco Venturi presso il suo lo studio in Orvieto (TR) via Garibaldi 38 ad Orvieto, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

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 e delega delle operazioni consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, unitamente al presente avviso, alla relazione di stima del Geom. Stefano Materazzini e alle fotografie.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde call center **800630663.**

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode Giudiziario Avv. Francesco Venturi, con studio in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38 Tel. 0763/343301, Fax 0763/393924, e-mail f.venturi@studiolegaleventuri.com – pec: avvfrancescoven turi@cnfpec.it, e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Orvieto-Terni, 30 novembre 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Venturi