Procedura N. **21/2012 riunita con la n. 34/2012**

TRIBUNALE DI TERNI – ex ORVIETO

AVVISO DI VENDITA

Il Delegato del compendio pignorato Dott.ssa Giuliana Maccarino, nella procedura esecutiva promossa da

CrediUmbria Banca di Credito Cooperativo a r.l.

- vista il provvedimento di nomina del Delegato del 19/06/2015, del compendio pignorato emesso dal G.E. del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del giorno 17/06/2015, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
- vista l'ordinanza di delega e vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. dal G.E. con provvedimento del 17/02/2017

AVVISA

che il giorno **11 APRILE 2019** alle ore **9.30** si procederà presso il proprio studio sito in Orvieto – Loc Sferracavallo via Po 15/A alla **vendita senza incanto** (secondo le condizioni di vendita indicate nell'ordinanza) dei seguenti beni immobili relativi alla procedura esecutiva n. 21/2012 riunita con la n. 34/2012

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su fabbricato sito in frazione San Lorenzo n. 20 a/b Località Castellocchio nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR) composto da:

A) Civile abitazione così composta; soggiorno, cucina, due i bagni, corridoio, tre camere da letto, balconi e portico. L'appartamento misura complessivamente mq 131,80 ed è identificato al foglio 16 particella n. 486, sub 2, categoria A/2, vani 6,5 rendita Euro 419,62.

L'appartamento risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 4.2.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni – Ufficio Territoriale di Orvieto in data 14.2.2011 – antecedente il pignoramento –, della durata di anni 4 rinnovabile per altri 4 anni.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., il canone concordato con il contratto di locazione risulta essere inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo così come evidenziato dal Ctu nella relazione integrativa del 1.6.2013.

B) Magazzino carico - scarico merci (identificato al foglio 16, particella 486, sub 3, Cat C/1, rendita Euro 343,44)

Al piano seminterrato magazzino/deposito merci in un ambiente unico realizzato con struttura in cemento armato, adiacente al fabbricato particella 135) e collegato con i locali di esposizione(negozio sovrastante) tramite una scala interna, il tutto ancora a rustico per complessiva superficie commerciale di mq 285.50 in un unico ambiente.

C) Negozio con esposizione identificato al foglio 16, particella 486, sub 4 Cat C/1, rendita Euro 1.095,72

Negozio al piano terra di complessivi mq. 128.90 composto da: ambiente espositivo (mq 66.50), ufficio (mq 22) e bagno (mq 7.50), balconi (mq. 25), portico mq 8.00.

Il valore del compendio pignorato era determinato in perizia per euro 463.000,00.

Prezzo base d'asta: Euro 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

Prezzo minimo (75% del prezzo base d'asta): € 26.250,00 (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su fabbricato sito in frazione San Lorenzo n16 Località Castellocchio nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR) individuato al catasto fabbricati foglio 16 particella 135 sub 5, 6, 7, 8, 9 composto da due appartamenti e parte di una falegnameria

Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 6 Cat A/2 vani 8 Rendita € 433.82 graffato con particella 135 sub 5

Abitazione al piano terra così suddivisa: corridoio, bagno, cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, oltre ad una grande veranda (realizzata in tempi successivi) con pavimentazioni in clinker.

Attualmente abitata dai proprietari. L'appartamento ha inoltre altri locali di pertinenza adibiti a cantina deposito e garage, ambienti non rifiniti prevalentemente lasciati a rustico oltre ad un locale attualmente adibito a ricovero animali.

Immobile (**civile abitazione**) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16, particella 135, sub 7, Cat A/2 vani 6.5, rendita € 352.48

Abitazione al piano primo a cui si accede da una scala esterna, ed è così formata: ingresso, bagno, cucina, due camere da letto, soggiorno con camino, veranda di mq 37.30.

Una scala interna ancora al grezzo in c.a collega alla soffitta con bagno. L'abitazione non è abitata, funge attualmente da magazzino/ deposito dell'abitazione sottostante.

Locali industriali D7) individuati al Catasto Fabbricati con foglio 16, particella 135, sub 8 graffato con particella 135 sub 9, rendita € 2.427,35

La falegnameria risulta composta da: locali al piano seminterrato dell'abitazione(sub 8), un vasto ambiente con caratteristiche industriali (sub 9) e locali nati per giustapposizione realizzati in epoche successive ad unione dei due fabbricati principali (sub 9).

Il sub 8 è composto principalmente dal fabbricato più antico per uno sviluppo complessivo di mq commerciali di mq 137.25.

Locali industriali D7) individuato al Catasto Fabbricati con foglio 16 particella 135 sub 9 graffato con particella 135 sub 8

Falegnameria **sub 9** formata da un ambiente principale (capannone) in muratura portante in blocchetti di tufo con copertura a falde inclinate in travetti in c.a.pe tavelloni con manto in pannelli simil tegola alcuni in eternit; un deposito legame, adiacente alla particella 486 sub 3 (carico/scarico merci) ed altri locali più piccoli . Si sviluppa per complessivi mq commerciali 370.50.

Il valore del compendio pignorato era determinato in perizia per euro 397.000,00.

Prezzo base d'asta: Euro 30.000,00 (euro trentamila/00)

Prezzo minimo (75% del prezzo base d'asta): € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: euro 1.000,00 (euro mille/00)

Termine e luogo di presentazione delle offerte: in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo studio del Professionista.

Data dell'esame delle offerte: 11 Aprile 2019, ore 9,30

Luogo di esame delle offerte: Orvieto, Via Po n. 15 – studio del professionista delegato

AVVISA ALTRESÌ

1) che gli immobili vengono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni 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 degli impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziate in perizia – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

2) 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;
3) 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 ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'**Arch. Cinzia Polegri Tel. 0763/302758**, 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 pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili anche sui siti internet indicati di seguito nel presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo studio del Professionista Delegato dalle ore 9,00 alle ore 12,00. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stabilito per le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;
- le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito del Tribunale www.tribunale.terni.it);
L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16 e due ulteriori marche da bollo € 2,00 ciascuna, dovrà contenere:
a) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a 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 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) 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;

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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 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;

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni ex-Orvieto – Proc. n. 21/2012" 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;

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine sopra indicato al punto 1);

B) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita,

C) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura indicata;

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;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene per trascrizione, registrazione, 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 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 prezzo;
- 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. (<u>in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza</u>)

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-Orvieto – Proc. n. 21/2012"** oppure tramite bonifico bancario;

Le buste saranno aperte <u>alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicata nell'ordinanza di vendita</u>;

qualora sia presentata una sola 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.
- 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 allegati alle rispettive offerte;

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 ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base;

- 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 perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

L'offerente è tenuto a partecipare <u>personalmente</u> 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 583 c.p.c.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara fra 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, <u>fermo restando il termine massimo di 120 giorni</u>;

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.

Per ulteriori informazioni e per quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda all'Ordinanza di vendita consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, oppure è possibile rivolgersi alla Cancelleria del Tribunale di Terni o al Custode Delegato Dott.ssa Giuliana Maccarino con studio in Via Po n. 15 - Sferracavallo – Orvieto (TR) tel. 0763/344263 o al numero verde **800630663**.

Orvieto, 30 Novembre 2018

Il Custode Delegato
Dott.ssa Giuliana Maccarino