

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura N. 04/2012 R.G.E. ex Orvieto

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 e avvfrancescoventuri@cnfpec.it vista la delega delle operazioni di vendita della Dott.ssa Natalia Giubilei del 30/10/2017 nella procedura esecutiva N. 04/2012 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 17 aprile 2019 alle ore 17,00** 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 di piena proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo civile al Piano S1, Terra e Primo Ubicati in Comune di Monteleone di Orvieto (TR) – Viale Giovanni XXIII, n.2, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, confinante con Via Giovanni XXIII, particella 135, particella 68, salvo altri, così analiticamente descritta: Catasto fabbricati del Comune di Monteleone d'Orvieto (TR) Foglio n.1- Particella 76 sub 4 Abitazione di tipo civile Cat. A/2, cl.6, consistenza 9 vani, Rendita €. 697,22 – Via Giovanni XXIII.

Prezzo base d'asta (diminuito di 1/2): Euro 50.000,00-

Rilancio minimo: €. 1.500,00

Valore dell'immobile (prezzo di perizia): €.298.000,00

Prezzo minimo (75% prezzo base che è possibile offrire): €. 37.500,00

Data dell'esame delle offerte: 17 aprile 2019 ore 17,00

Termine presentazione offerte: 16 aprile 2019 ore 11,00

Luogo presentazione offerte: c/o studio Professionista Delegato Avv. Francesco Venturi sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n.38.

Le buste verranno aperte ed esaminate il giorno 17 aprile 2019 alle ore 17,00 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 occupato.**

- **Destinazione Urbanistica:**

L'immobile in oggetto ricade in ZONA B5 (Residenziale), ex zona C (lottizzazione convenzionata) PRG del Comune di Monteleone d'Orvieto.

- **Conformità Urbanistica:**

La costruzione del fabbricato residenziale è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.31/83 del 15/12/1983.

Non è stata rilasciata l'abitabilità e/o agibilità.

La situazione dell'immobile è in parte difforme dalla C.E. sopracitata:

- al piano seminterrato è stato realizzato un locale cantina, all'interno del quale è stato ricavato un WC – il suddetto risulta accatastato con l'unità immobiliare esecutata (part.76 sub 49) – l'accesso allo stesso avviene da locale di altra proprietà;

- al piano terra sono state eliminate o aggiunte alcune framezzature interne, non indicate nella planimetria catastale;

- al piano primo – sottotetto – un locale soffitta ed un locale magazzino sono stati trasformati

in locali abitabili (camere); lo stenditoio terrazza è stato tamponato con destinazione soffitta.

Lo stato di fatto non corrisponde con il catastale.

Per questi abusi non è stata presentata alcuna Domanda in sanatoria.

L e difformità riscontrate sono sanabili: il costo della sanatoria ammonta a circa Euro 7.500,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi del D.P.R.380/2001.

Custode Giudiziario dell'immobile: 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.

Per maggiori informazioni si rimanda comunque alla perizia di stima redatta dal Geom. Giampaolo Buratti, con studio in San Venanzo (TR), consultabile sui seguenti siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Valore di stima indicato in perizia ex art. 568 c.p.c.: Euro €.298.000,00

Trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Sull' immobile di cui sopra risultano trascritte le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- formalità n.6184 del 14/11/1981 Atto a rogito Not. Carlo Filippetti di Città della Pieve (PG) in data 19/09/81 rep. 1711, registrato a Perugia il 30/09/81 al n. 07880, approvato dal Comitato Regionale di Controllo in data 16/10/81 al n. 10163 – CONVENZIONE EDILIZIA (ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTITAZIONE);

- formalità n.5224 del 21/08/1996 (in riferimento della formalità n.6184), Atto ricevuto dal Not. Franco Campioni di Ficulle in data 23/07/96 rep. 5550, CONVENZIONE EDILIZIA;

- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, atto a rogito Notaio Previti Francesco di Chiusi del 18/12/2013 - Atto tra vivi: Accertamento Usucapione ai sensi dell'art. 2643 12/BIS – Repertorio n. 92494/18160 - Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni –

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. 14 e Registro Particolare n. 6 –
Presentazione n.15 del 02/01/2014.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesco Venturi sito in Orvieto (TR) Via Garibaldi n. 38 entro le ore 11,00 del giorno 16 aprile 2019,** giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. L'offerta deve essere presentata **in busta chiusa:** 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) 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 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;

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. 04/2012" 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 di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del 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. (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. 04/2012", 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, 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 **fondario) 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'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 adesioni 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'istanza di assegnazione 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 a 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. 04/2012"; 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.

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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; le unità immobiliari di cui sopra 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 dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 04/2012 R.G.E. ex Orvieto Geom. GIAMPAOLO BURATTI, 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;

- 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 così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 280, 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 cura dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale redatto dal CTU Geom. Giampaolo Buratti 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 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, alle fotografie e alle planimetrie.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'invio 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 avvfrancescoventuri@cnfpec.it, e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Orvieto-Terni, 8 gennaio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Venturi

