

TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita di immobili

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2013 R.G.E. (ex Tribunale di Orvieto)

Promossa da: Barbanera Maria c/omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Il sottoscritto Avv. Alessandra Guerrini, con studio in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97, tel. 0763.341660 – fax 0763.600012, mail: studiolegalefuciliguerrini@gmail.com, pec: avvalessandraguerrini@puntopec.it, nominato custode giudiziario con provvedimento del GE del 05.03.2014, nonché professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c, con ordinanza del 29.06.2017 e successivo provvedimento del 28.02.2019

AVVISA

Che **il giorno 10.07.2019 alle ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97, si terrà la **vendita senza incanto** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Immobili siti nel Comune di Montegabbione (TR), Loc.tà Pian di Borgone, civico 42, distinti all'Ufficio del Territorio di Terni, Catasto Terreni del Comune di Montegabbione:

- foglio 36, part. 52, are 25.00, seminativo di classe 3, R.D. € 6,46, R.A. € 6,46;
- foglio 36, part. 65, are 08.60, FU D'ACCERT. (terreno interessato da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010);
- foglio 36, part. 68, are 71.00, seminativo arbor. di classe 3, R.D. € 18,33, R.A. € 20,17;
- foglio 36, part. 69, are 05.50, area rurale;
- foglio 36, part. 70, are 61.10, pascolo arb. di classe 1, R.D. € 6,31, R.A. € 3,79;

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato principale con annessi fabbricati accessori pertinenziali e terreni agricoli circostanti così meglio descritti dal CTU:

CORPO A) Fabbricati:

A.1) Fabbricato principale, ex rurale di vecchia costruzione, recentemente ristrutturato, ha una dimensione in pianta di metri 15,90 x 10,60 = mq. 169,00 circa.

L'edificio è articolato su due livelli fuori terra:

- al piano terreno, al quale si accede tramite due distinte aperture, si trovano tre locali tra di loro intercomunicanti e più precisamente: locale sgombero, locale sgombero con angolo cottura e bagno, con accesso esterno, da un piccolo ripostiglio sottoscala.

- al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna in muratura, da ingresso-soggiorno-angolo cottura, tre camere, uno studio e un bagno.

A.2) Porzione realizzata in ampliamento destinata a uso magazzino, è costituita da un unico vano al piano terra allo stato rustico.

Staccati dal fabbricato principale ma nell'ambito della corte: **A.3)** piccolo manufatto in muratura di pietrame al solo piano terra con tetto sostenuto da leggera orditura di legno rivestito da tegole tipo "Marsigliesi", ora destinato a canile. **A.4)** porzione di piccolo fabbricato di vecchia costruzione, posto fronte strada, adibito a rimessa e deposito mezzi e attrezzi agricoli, in muratura in pietrame.

Staccato dal fabbricato principale, fuori dalla corte, ma nell'ambito dei terreni agricoli di proprietà:

A.5) manufatto destinato a ricovero cavalli (superficie circa 14 mq.) realizzato con struttura semplice di legno.

Inoltre, sempre nell'ambito dei terreni agricoli di proprietà, a monte del fabbricato principale, esiste un pozzo con capacità di intercettare sufficienti risorse idriche alla profondità di circa 40 mt. dal piano di campagna.

Nella mappa catastale, i fabbricati sopra indicati ai punti **A.1, A.2, A.3 e A/4** e cioè quelli insistenti nell'ambito dell'attuale corte, ricadono nel foglio 36 sulle particelle n. 65/p e 52/p; il manufatto di cui al punto **A/5**) e il pozzo ricadono al fog. 36 sulla particella 52/p.

CORPO B) Terreni agricoli

Terreni agricoli circostanti i fabbricati di cui al corpo A), in Catasto sono ora distinti al foglio 36 con le particelle 52 (seminativo), 65, 68 (seminativo arborato), 69 (area rurale) e 70 (pascolo arborato) per una superficie catastale complessiva di Ha. 1,6260.

Confini nell'insieme (corpi A e B):

Strada Comunale "Cerqueto – La Scarzuola – Montegiove", residuo tratto di vecchia strada declassificata (Delib. Cons. Com.le n. 9 del 20/08/1999) oggi interclusa e non più in uso, proprietà omissis... da più lati, proprietà Ciatto, proprietà Azienda Agricola Palazzone e Pornello S.a.s., proprietà Mattioli Paola, salvo altri.

Si precisa che sui terreni insiste una strada comunale, denominata "Cerqueto, La Scarsuola, Montegiove", meglio identificata nella planimetria allegata alla CTU , che non è stata oggetto di stima e resta esclusa dalla vendita.

Il bene risulta occupato dal debitore.

Prezzo base di vendita: € 50.000,00 (cinquantamila/00) già ribassato ex art. 591 co. 2 cpc.

(rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00)

Prezzo minimo (offerta pari al 75% del prezzo base): € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)

Prezzo di stima: € 315.055,85 (trecentoquindicimilazerocinquantacinque/85)

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. Alessandra

Guerrini, in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97, entro le ore **11,00** del 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, la data della vendita e il nome del Professionista delegato; 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 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. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 cpc

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. 21/2013 R.G.E. (ex Orvieto)" 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 appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto 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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dallo scrivente 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 lo studio dello scrivente custode, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 21/2013 R.G.E. (ex Orvieto)", 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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 è comunque da versarsi alla 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; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 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 nel presente 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

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:

- € 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;
- € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;
- € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;
- € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;
- € 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;
- € 3.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 200.001,00 e fino a 300.000,00;
- € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

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 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 restituirà 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;

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. 21/2013 R.G.E. (ex Orvieto)”;

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

* * *

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, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal geometra Giancarlo Zoccolella, con studio in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi 53, email: zoccolel@zoccolella.191.it – giancarlo.zoccolella@geopec.it, nella procedura esecutiva n. 21/2013 R.G.E. (ex Orvieto), 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.

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.

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 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).

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario Avv. Alessandra Guerrini.

Gli 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, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 227/15.

La perizia del Ctu, geometra Giancarlo Zoccolella, 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 siti www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entitribunali.kataweb.it e relativi portali correlati (www.corrieredell'umbria.it, www.roma.repubblica.it), www.immobiliare.it, nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it) e comunque come meglio specificato nell'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-delegato Avv. Alessandra Guerrini, tel. 0763.341660, fax 0763.600012, e-mail: studiolegalefuciliguerrini@gmail.com, pec: avvalessandraguerrini@puntopec.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.



Orvieto, 26.03.2019

Il professionista delegato

Avv. Alessandra Guerrini