TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 59/2012 RGE Tribunale di Terni ex trib. Orvieto

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Professionista delegato alla vendita: Avv. Luciana Campanelli

*

La sottoscritta avvocato Luciana Campanelli, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, tel. 0763342903, fax 0763214237, e.mail: avv.campanelli@tiscali.it, pec. avvlucianacampanelli@recapitopec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni dr.ssa Natalia Giubilei del 29.06.2017 e come da provvedimento del nuovo giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni dr.ssa Ilaria Palmeri del 29.11.2018 in forza del quale tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 17 settembre 2019 alle ore 17,00 presso lo studio del professionista delegato sito in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Diritti di proprietà per l'intero (1/1) su:

a) fabbricato ad uso abitativo (villino) in zona boscata di buona panoramicità sito in comune di San Venanzo frazione Ospedaletto, località Filatello civico 20/B, costituito da un piano seminterrato, un piano terreno e un piano primo e censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 72 particella 57 sub 1 cat. A/7 classe U vani 8,5 RC 856,03; al piano seminterrato si trova un cellaio allo stato rustico della superficie utile interna di mq. 76; - al piano terreno una abitazione di complessivi mq. 91 costituita da ingresso, soggiorno - pranzo, ripostiglio, cucina, wc e scala di accesso al piano primo; - al piano primo un locale di complessivi mq. 86 costituito da disimpegno,

quattro camere e un bagno con scala a chiocciola di accesso alla terrazza di copertura;

al piano secondo si trova una terrazza di copertura della superficie di mq. 35 accessibile mediante scala a chiocciola e attraverso un piccolo locale tecnico;

b) appezzamenti di terreno destinati a bosco misto, siti in comune di San Venanzo località Filatello, contigui al fabbricato sopra descritto, della superficie complessiva di ha 00.52.00, e censiti al catasto terreni di detto comune al foglio 61 particelle 49 e 52 e al foglio 72 particella 57 ente urbano già bosco misto classe 3°.

I beni sopra descritti allo stato sono liberi.

Prezzo base: € 24.679,69 (ribassato rispetto al prezzo di stima ex art. 568 cpc, pari a € 156.000,00)

Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 18.509,77

Rilancio minimo: € 1.000,00

*

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si precisa che il consulente incaricato dal Giudice dell'esecuzione di effettuare la stima del compendio pignorato, geometra Elio Forbicioni, nella propria relazione tecnica ha dichiarato:

- che gli appezzamenti di terreno censiti al catasto terreni del comune di San Venanzo al foglio 61 particelle 49 e 52 e al foglio 72 particella 57 sono compresi nel Piano Regolatore Generale del comune di San Venanzo e ricadono in zona "EI" (area boschiva) . Il consulente ha precisato inoltre che il terreno boschivo non consente alcun tipo di edificabilità;

- che il villino risulta accatastato ma non è stato riportato in mappa e che la planimetria dovrà essere completata con l'aggiunta della rappresentazione grafica del piccolo locale tecnico e della terrazza posti al piano secondo sottotetto; tali difformità sono sanabili e i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario; l'importo necessario per la regolarizzazione, determinato dal ctu in € 2.000,00, è stato detratto dal prezzo di stima;

- che in riferimento al villino risultano le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: - al piano terreno il vano ripostiglio è stato trasformato in wc e non è stata realizzata la scalata esterna; - al piano secondo è stato realizzato un piccolo vano a protezione della scaletta di accesso alla terrazza; tali difformità sono sanabili e i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario; l'importo necessario per la regolarizzazione, determinato dal ctu in € 1.600,00, è stato detratto dal prezzo di stima.

Si rende noto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 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.

Si segnala inoltre che sui terreni adiacenti il villino insistono una piscina in stato di abbandono non accatastata e un fabbricato accessorio composto di due vani al piano seminterrato e al piano terra ad uso garage censiti al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al fg. 25 p.lle 57 sub 2 e 57 sub 3 abusivi non sanabili e destinati alla demolizione; i costi necessari alla demolizione di essi, quantificati dal consulente tecnico che ha provveduto alla stima dei beni pignorati in € 3.000,00 e detratti dal prezzo di stima del lotto, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si rende altresì noto che:

Il compendio immobiliare, meglio descritto nell'elaborato tecnico redatto dal consulente nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Elio Forbicioni, al quale si rinvia e da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, viene posto in vendita 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 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui i beni immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;

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;

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 degli 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.

I beni immobili vengono venduti liberi 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 la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento dei beni ai sensi del DM n. 227/2015 oltre rimborso spese generali e accessori di legge).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico, geometra Elio Forbicioni sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui seguenti siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Luciana Campanelli in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21 entro le ore 11,00 del 16 settembre 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 delegato e la data della vendita; 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), 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; tale termine non è prorogabile e il pagamento non potrà essere rateizzato;

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 acquisto 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. 59/2012" 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 appena 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 del trasferimento, ai sensi del DM n. 227/2015; 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, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21 di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n.59/2012" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura

esecutiva, i cui estremi verranno comunicati dal professionista delegato;

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;

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, alle ore 16,30 del 17 settembre 2019, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21.

Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa dovrà 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 della offerta più alta (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo stabilito per il rilancio minimo 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, in 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 allegati alle rispettive offerte.

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, 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, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro cinque 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.59/2012"; 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.

*

Maggiori informazioni potranno essere reperite: - sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it - sul portale del Ministero della Giustizia in un area denominata "portale delle vendite pubbliche" - al seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile anche richiedere l'inoltro a mezzo e.mail o fax della perizia o fornite dal professionista delegato al seguente numero telefonico 0763342903 o dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Terni (centr.0744/3981).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto, lì 22 maggio 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Luciana Campanelli