Procedura N. **109/2015**

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Custode Delegato dott.ssa Giuliana Maccarino con studio presso Sferracavallo – Orvieto (TR) – Via Po, 15 (tel. 0763/344263), iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, nella procedura esecutiva **n. 109/2015 R.G.E.**

- visto il provvedimento della sua nomina emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 18.05.2016 ai sensi dell'art. 559, 3° e 4° comma e dell'art. 591 bis, 2° comma nn. 11) e 12) c.p.c.;
- 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 24.10.2016 rinnovata in data 17 marzo 2019

AVVISA

che si terrà in data **26 SETTEMBRE 2019** alle ore 10:30 presso il proprio studio sito in Orvieto, Via Po 15, la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:
- abitazione in villini (A/7) sita nel comune di Orvieto (TR), Frazione Benano, Podere San Martino n. 5 censita al Catasto fabbricati al foglio 114, particella 133, sub 7, categoria A/7,
classe 3, consistenza 11 vani, superficie mq 348 rendita € 1.221,42 così composto:
al piano terra: cucina, disimpegno, sala da pranzo, bagno ed ampio soggiorno con scala di accesso interna al primo piano, portico esterno sul lato Nord;
primo piano: 4 camere da letto, due bagni, ripostiglio, 3 disimpegni, 1 studio. Al piano primo si accede sia internamente dalla zona giorno, sia esternamente utilizzando una scala in muratura presente sul lato Nord-Ovest.

- magazzino (C2), foglio 114, particella 133, sub 5, categoria C/2, classe 14, consistenza mq 47, superficie mq 61, rendita € 128,65.
- magazzino (C2) demolito, foglio 114, particella 433, subalterno 4, classe 14, consistenza 19 mq, superficie 29 mq, rendita € 52,01.
- terreno di pertinenza Ente Urbano, foglio 114, particella 133, sub 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 3.080,00;
- terreno agricolo, foglio 114, particella 131, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 350,00, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,18;
- terreno agricolo, foglio 114, particella 132, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale mq 230,00, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,12;
- terreno agricolo, foglio 114, particella 139, qualità area rurale, superficie catastale mq 585,00;
- terreno agricolo, foglio 114, particella 140, qualità area rurale, superficie catastale mq 50,00.

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 5.600,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.
Gli immobili sono liberi.

Prezzo base d'asta: € 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento/00)

Prezzo minimo da offrire (75% del prezzo base): € 172.125,00 (centosettantaduemilacentoventicinque/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/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: 26 Settembre 2019, ore 10:30

Luogo di esame delle offerte: studio commerciale sito in via Po n. 15 – Orvieto (TR)

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.
Sono state riscontrate delle difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti, redatta dal **Geom. Giuliano Burattino tel 0763-300868** i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa euro 5.600,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita; qualora l'aggiudicatario si trovi nella condizione di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/2011, dovrà presentare la domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

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 – Proc. n. 109/2015" 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

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. 109/2015"** oppure tramite bonifico bancario;

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

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 personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata.

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, fermo restando il termine massimo di 120 giorni;

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, 6 maggio 2019

Il Custode Delegato
Dott.ssa Giuliana Maccarino