



Procedura n. **48/2011**

## **TRIBUNALE DI TERNI**

(ex Orvieto)

### **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. **48/2011 R.G.E.**

- visto il provvedimento della sua nomina emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, in data 23.10.2014 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 19.11.2015, rinnovata in data 23 maggio 2018;

### **AVVISA**

che si terrà in data **9 OTTOBRE 2019** alle ore 10:30 presso lo studio commerciale sito in Orvieto, Via Po 15 la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili, attualmente non occupati:

#### **LOTTO 1**

Complesso immobiliare costituito da ex convento, chiostro e porticato ed annesso fabbricato già chiesa, denominato della S.S. Trinità.

Vincolo ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 come bene di interesse storico ed artistico.

Ubicazione: posizione panoramica con vista rupe lato Duomo a circa 6 km da Orvieto centro storico, zona Macchia dei Frati, strada laghetto di Sugano. Facile accesso da SS Umbro – Casentinese.

Sul complesso immobiliare è in corso di validità il Permesso di Costruire n. 255 del 26.8.2010 per il recupero funzionale ai fini residenziali. Già eseguite gran parte delle opere di consolidamento statico.

Potenzialità di progetto in corso:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Tot. Superfici lorde destinate ad uso residenziale =      | circa 2.320,89 mq |
| - Tot. Superfici accessorie (magazzini – ex chiesa – ecc) = | circa 520,00 mq   |
| - Spazi comuni coperti esterni (portici) =                  | circa 330,00 mq   |

- Chiostro/corte = circa 670,00 mq

Nel lotto di vendita è compreso il terreno circostante il complesso immobiliare per complessivi ha 20 circa.  
Il terreno ricade parte in zona A da PRG, parte in zona F da PRG, parte in zona E da PRG.

Catasto fabbricati: F. 177 part. A – unità collabente

F. 177 part. 21 sub 13 – unità collabente

Catasto terreni:

F.	Part.	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	R.D. €	R.A. €
176	22	Pasc. Cesp.	U	1	24	90	3,87	0,65
176	23	Bosco ceduo	1		57	30	8.88	1.78
176	24	Bosco ceduo	1	1	24	00	19.21	3.84
176	46	Bosco ceduo	3	0	78	70	7.32	2.03
177	14	Pasc. Cesp.	U	3	92	70	12.17	2.03
177	15	Cast. Frutto	U		25	20	3.90	3.90
177	16	Semin.arborato	4	1	66	50	51.59	51.59
177	24	Seminativo	3		41	30	16.00	13.86
177	26	Semin.arborato	2		73	10	43.42	28.31
177	44	Pasc.cesp.	U		15	00	0.46	0.08
177	45	Cast.frutto	U		56	60	8.77	8.77
177	59	Cast.frutto	U		19	00	64.92	64.92
177	170	Seminativo	4		31	10	8.83	7.23
177	326	Cast.frutto	U		88	52	13.72	13.72
177	353	Cast.frutto	U		72	03	42.15	42.15
177	354	Cast.frutto	U		00	75	0.12	0.12
177	355	Cast.frutto	U		00	70	0.11	0.11
177	356	Uliveto	2		63	00	24.40	13.01
177	357	Uliveto	2		00	40	0.15	0.08
177	358	Uliveto	2		00	05	0.02	0.01
177	359	Uliveto	2		01	55	0.60	0.32
177	360	Uliveto	2		00	20	0.08	0.04
177	361	Uliveto	2		00	02	0.01	0.01

**Prezzo base d'asta:** € 844.000,00 (ottocentoquarantaquattromila/00)

**Prezzo minimo da offrire (75% del prezzo base):** € 633.000,00 (seicentotrentatremila/00)

**Rilancio minimo:** € 5.000,00 (cinquemila/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:** 9 Ottobre 2019, ore 10:30

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

Il valore del compendio pignorato assegnato in perizia è pari ad € 6.300.000,00.

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.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto **Ing. Teodora Forbicioni**, 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, consultabile sui siti internet di seguito indicati 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](http://www.tribunale.terni.it));

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 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. 48/2011” 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 ex-Orvieto – Proc. n. 48/2011”** 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 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, 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](http://www.tribunale.terni.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it), [www.aste.immobiliare.it](http://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, 1 Luglio 2019

Il Custode Delegato

Dott.ssa Giuliana Maccarino

