

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 155/2016 R.G. Es.Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

* * *

L'Avv. Francesca Mezzoprete, con studio in Orvieto (TR), Via Felice Cavallotti n. 16, tel: 0763.344467, e-mail: francesca.mezzoprete@live.it; pec: avvfrancescamezzoprete@puntopec.it, visto il provvedimento di delega alla vendita ex art 591 bis cpc del 17.11.2017, nonché il provvedimento di proroga della delega del 21/03/2019 entrambi emessi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, ai quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato,

A V V I S A

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 – EDIFICIO COMMERCIALE ARTIGIANALE

Diritti di **piena proprietà** per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Strada Provinciale 308, Loc. Ponticelli – Città della Pieve (PG), distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 84, particelle 171 e 172, sub. 1 e 2. Il fabbricato consta di due piani fuori terra.

Al piano terra è presente un ampio magazzino/laboratorio artigianale, in parte soppalcato e dotato di servizi igienici ed una zona destinata ad uffici, per una superficie complessiva di 257 mq. Al piano primo si trova invece un appartamento della superficie complessiva di 94 mq raggiungibile attraverso una scala esterna in ferro con pedata in legno, composto da 5 vani, dotato di energia elettrica (impianto sottotraccia, senza certificato di conformità), ma privo di rete gas.

Fa altresì parte della proprietà una corte di pertinenza di 3150 mq.

Il compendio, originariamente occupato in virtù di contratto di locazione ultranovennale con scadenza 24/05/2028, e allo stato completamente adibito ad esposizione mobili, quadri ed altri complementi d'arredo, viene venduto libero da diritti di terzi, in forza dell'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità intimato dal custode (ordinanza dell'8 novembre 2017 - termine di rilascio al 4.12.2017).

Sono state riscontrate irregolarità catastali sanabili relativamente al corpo di fabbrica (costo stimato per la regolarizzazione: € 2.000,00) e la presenza di tettoie e baracche abusive che insistono sulla corte esterna (costo stimato per la demolizione: € 10.000,00).

* * *

Il compendio pignorato è attualmente occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ma, stante l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità emessa in data 08/11/2017, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode e professionista delegato entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Le unità immobiliari sono poste in vendita a corpo e non a misura, 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'Arch. Maurizio Pistella, che deve essere consultata dall'offerente ed 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 (anche in relazione al TU di cui al DPR 06/06/2001 n. 380), e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente differenze di misura, 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Ai sensi dell'art 173 quater disp.att. cpc si precisa che il compendio posto in vendita risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: licenza edilizia rilasciata il 31/07/1971 prot. 2094 (pratica edilizia 2094/1971); autorizzazione edilizia rilasciata il 18/12/1993, prot. 10111 (pratica edilizia 447/1992); autorizzazione edilizia rilasciata il 30/01/1995, prot. 12542 (pratica edilizia 383/1994); concessione edilizia presentata il 13/01/2003, prot. 322, approvata dalla Commissione Edilizia il 20/03/2003, ma mai rilasciata.

A norma dell'art 173 quater disp. att. cpc si precisa altresì che il Consulente incaricato dal Giudice di stimare il compendio pignorato non ha dichiarato la conformità né edilizia, né catastale. In particolare il tecnico ha precisato che al piano terra dell'immobile (foglio 84, part. 172, sub 1), è necessario provvedere a regolarizzare catastalmente la situazione mediante frazionamento dell'unità immobiliare e variazione della distribuzione interna. Le opere da sanare consistono nella realizzazione di una nuova unità residenziale, un bagno nel laboratorio, un collegamento tra i due locali ed un soppalco. Sarà altresì necessaria CILA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 DPR 380/2001. Al piano primo (foglio 84, part. 172, sub 2) è stata invece riscontrata una diversa distribuzione interna ed è pertanto necessario procedere ad aggiornamento catastale ed a presentare CILA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 DPR 380/2001. Sulla corte esterna (foglio 84, particella 171) insistono infine innumerevoli strutture abusive, regolarizzabili soltanto con la demolizione.

I costi per la regolarizzazione delle difformità/irregolarità sopra descritte sono stati quantificati dal CTU e sono stati detratti dal prezzo di stima del compendio pignorato.

Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Città della Pieve, il compendio pignorato ricade in Zona Produttiva CAI (commercio, artigianato e piccola industria) e presenta residua potenzialità edificatoria.

In ogni caso si rende noto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora l'aggiudicatario si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà altresì 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 metà del compenso del professionista delegato).

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

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, Avv. Francesca Mezzoprete, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via Felice Cavallotti n. 16, la quale

F I S S A

Termine per la presentazione delle offerte: 12 novembre 2019, ore 11,00.

Data ed ora apertura buste: 13 novembre 2019, ore 11,00.

Esame delle offerte e svolgimento di eventuale gara: 13 novembre 2019, ore 11,45.

Luogo per presentazione delle offerte, apertura buste, esame delle offerte e svolgimento di eventuale gara: studio del professionista delegato, Avv. Francesca Mezzoprete, in Orvieto (TR), Via Felice Cavallotti n. 16.

*

Valore di stima indicato in perizia ex art 568 c.p.c.: € 140.760,00 (centoquarantamilasettecentosessanta/00 euro).

Prezzo base: € 29.531,25 (ventinovemilacinquecentotrentuno/25 euro)

Prezzo minimo: € 22.148,44 (ventiduemilacentoquarantotto/44 euro)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00 euro)

*

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 del 17/11/2017, nonché nel successivo provvedimento di proroga del 21/03/2019, consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, unitamente all'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Pistella nella procedura esecutiva immobiliare n. 155/2016 R.G.E. del Tribunale di Terni, cui si rimanda per una più puntuale

descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, sul “portale delle vendite pubbliche” e nei siti internet www.legalmente.net, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it e portali correlati, presso il sottoscritto custode giudiziario e delegato alla vendita, Avv. Francesca Mezzoprete, tel.: 0763.344467, e-mail: francesca.mezzoprete@live.it, pec: avvfrancescamezzoprete@puntopec.it, e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino: 0744.3981), nonché al numero verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l’inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle **ore 11,00** del giorno **12 novembre 2019**, presso lo **studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Orvieto (TR), Via Felice Cavallotti n. 16;**

- 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**) 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. 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 un'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 valida per più lotti 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. 155/2016"** 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del 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 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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. 155/2016"**, 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 anticipate per la 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 coperte da privilegio ex art. 2770, diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

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 a 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, 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 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 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 dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

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, 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 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. 155/2016**";

- 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.

*

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

Orvieto, li 22/07/2019

Il Custode - Professionista Delegato

Avv. Francesca Mezzoprete