



TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 60/2013 R.G.E. trib. Terni ex tribunale di Orvieto

*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Paola Marrocolo

*

La sottoscritta avvocato Paola Marrocolo, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, fax 0763214237, e.mail: paolamarrocolo@gmail.com, pec: avvpaolamarrocolo@recapitopec.it, custode-professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni dr.ssa Natalia Giubilei del 12.07.2016 e come da provvedimenti del nuovo Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Terni, dr.ssa Ilaria Palmeri, del 15.12.2017 e dell'1.9.18, ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 cpc,

AVVISA

che il giorno 10 dicembre 2019, alle ore 17,00, presso lo studio del professionista delegato, sito in Orvieto (Terni), piazza del Popolo n. 21, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili,

LOTTO 1):

piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato cielo terra elevato su cinque livelli, in parte ad uso abitazione e in parte adibito ad attività ricettiva extralberghiera di affittacamere sito in Baschi (Terni) frazione Acqualoreto, via della Chiesa n. 32, della superficie netta complessiva di mq 605 circa (superficie lorda mq 850 circa), in buono stato di conservazione e manutenzione, con area di pertinenza di mq 720 circa e così composto: - al piano seminterrato: un vano soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno, un corridoio e un portico; - al piano terra: tre vani soggiorno, un angolo cottura, quattro disimpegni, uno studio, due camere, due bagni, un angolo cottura e un locale

tecnico; - al piano primo: tre soggiorni, cinque camere, tre disimpegno, due ripostigli e quattro bagni; - al piano secondo: sei camere, tre disimpegno, uno studio e sei bagni; - al piano terzo: soffitta.

L'immobile, distinto al catasto fabbricati del comune di Baschi al fg. n. 9 p.lla n. 97 sub 2 (ex 97/1 graffato alla p.lla 101 graffato alla p.lla 102 e p.lla 107), cat. A/7, classe 1, vani 32, posto ai piani S1, T, 1, 2 e 3, rendita catastale € 3.140,06, è adibito ad uso abitativo con licenza parziale di affittacamere ed è contraddistinto da classe energetica G.

Gli immobili risultano essere nella disponibilità dell'esecutato; la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode-professionista delegato; è stato emesso e notificato l'ordine di liberazione in modo che essi siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica redatta dal geometra Samuele Meloni e dalla relazione peritale integrativa redatta dell'ing. Alessandro Guarino, entrambe in atti, che devono intendersi qui integralmente trascritte, risulta:

- che gli immobili costituenti il lotto n. 1) nel piano regolatore generale del comune di Baschi ricadono in “zona di completamento estensivo B2” e in “zona di rispetto dall'abitato”;
- che sono state riscontrate delle difformità nelle opere interne per la mancanza di piccoli tramezzi, per la realizzazione di altri divisori e per la presenza di una piccola copertura posticcia dell'area antistante l'ingresso del piano seminterrato lato Est; che si tratta di difformità sanabili e che il costo per la relativa sanatoria è determinato nella stessa consulenza tecnica in € 2.000,00 circa comprensivo di spese tecniche, importo decurtato dal prezzo di stima del lotto; i costi e gli oneri per la regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che il fabbricato non dispone del certificato di agibilità e che per il rilascio di esso non è mai stata presentata domanda; nella relazione peritale integrativa si afferma che non sono state accertate gravi violazioni urbanistiche o edilizie che possano determinare l'impossibilità di conseguire il rilascio di detto certificato e che, per il rilascio di esso, dovranno essere sanate o rimosse le difformità riscontrate (le stesse già rilevate anche nella ctu redatta dal geometra Meloni relativa al lotto n. 1 e sopra riportate, oltre alla scala esterna in canne innocenti presente nell'ala sud del fabbricato); gli oneri di qualsiasi genere necessari per il rilascio del certificato di agibilità saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- che nel fabbricato si è manifestata una lesione lungo il maschio murario della parete orientata a est dell'ala meridionale del fabbricato per la descrizione della quale si rinvia alla relazione peritale integrativa disposta dal Giudice dell'esecuzione e redatta dall'ing. Alessandro Guarino, nella quale si legge, tra l'altro: - “che le caratteristiche e la configurazione del quadro fessurativo

preponderante presente nel maschio murario e nella porzione di fabbricato ad esso adiacente consentono di individuare la causa di tale dissesto nel probabile cedimento verticale di tipo fondale”; - che “l’immobile, nonostante le problematiche strutturali evidenziate ed altre lesioni e piccole crepe presenti nel fabbricato, si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione”; - che il consulente tecnico, alla luce delle valutazioni svolte e tenuto altresì conto delle problematiche oggetto del quesito peritale e dei costi necessari alla loro risoluzione, ritiene che l’attuale prezzo base dell’immobile sia molto vantaggioso.

In conformità a quanto disposto dal Giudice dell’esecuzione, è stato eseguito l’intervento suggerito dal consulente tecnico in via precauzionale concernente la puntellatura di sostegno del solaio che grava sull’apertura di comunicazione al piano terra fra l’unità strutturale principale e l’ala est del fabbricato al fine di alleggerire i carichi in corrispondenza di detta apertura.

Prezzo Base lotto 1) € 86.485,00 (ribassato rispetto al prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc, pari a € 409.400,00)

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 64.864,00

Rilancio Minimo lotto 1) € 2.000,00

LOTTO 3)

Diritti di piena proprietà per l’intero (1/1) su appezzamento di terreno sito in comune di Baschi, località Acqualoreto via della Chiesa, distinto al nct di detto comune al fg. 9 p.lla 166, seminativo arborato, di ha 00.75.90; il terreno, di forma irregolare, è posto a ridosso della zona edificata ed è attualmente utilizzato per scopi agricoli.

Detto terreno risulta essere nella disponibilità del proprietario esecutato e la liberazione di esso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode-professionista delegato; è stato emesso e notificato l’ordine di liberazione in modo che esso sia effettivamente libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell’art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica in atti, alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta:

- che detto terreno, dal punto di vista urbanistico, per una porzione limitrofa alla strada presenta capacità edificatoria e ricade in zona di completamento estensivo B2 del comune di Baschi mentre per la parte restante risulta prettamente agricolo e ricade nel PRG del comune di Baschi in zona Agricola;

- che sul terreno risulta presente il vincolo “aree di rischio storico e archeologico”.

Prezzo base lotto 3) € 9.704,00 (ribassato rispetto al prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc, pari a € 45.560,00);

Prezzo minimo lotto 3) € 7.278,00

Rilancio minimo lotto 3) € 500,00.

*

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 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.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita e delle loro caratteristiche si rinvia all'esame degli elaborati tecnici già menzionati, ovvero alla consulenza tecnica di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, geometra Samuele Meloni e alla relazione peritale integrativa redatta dal consulente tecnico d'ufficio ingegnere Alessandro Guarino, pubblicate nei siti internet: www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

*

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 del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, entro le ore 11,00 del giorno 9 dicembre 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 deve 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), 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 avere 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. 60/2013" 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 d.m. 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 come indicate nel punto 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del Professionista di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 60/2013" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, 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; 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 (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-professionista delegato, 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 giorno 10 dicembre 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 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 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 a € 2.000,00 per il lotto n. 1) e a € 500,00 per il lotto 3).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e 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.

13) L'offerente è tenuto a partecipare personalmente alla vendita; 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. 60/2013".

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-professionista 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-professionista 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.

*

Si rende altresì noto che:

- la vendita avviene a corpo e non a misura e 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 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, nella consistenza indicata negli elaborati tecnici redatti dagli esperti nominati dal Giudice dell'esecuzione, geometra Samuele Meloni e ingegnere Alessandro Guarino, 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- gli 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 il compenso del custode-professionista delegato);
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la consulenza tecnica di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio geom. Samuele Meloni e la relazione peritale integrativa redatta dal consulente tecnico d'ufficio ing. Alessandro Guarino saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni e al presente avviso, nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia e nei seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it;
- tutte le attività, che a norma degli artt. 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 custode-professionista delegato presso il proprio studio.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode-professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e contattando il numero verde di call center 800630663, ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto, 3 settembre 2019

Il custode - professionista Delegato

Avv. Paola Marrocolo
