



TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 276/2016 R.G.E.

*

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, pec: avvpaolamarrocolo@recapitopec.it, e.mail: paolamarrocolo@gmail.com, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con ordinanze del Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il tribunale di Terni (ordinanza dr.ssa Natalia Giubilei dell'8.06.2017 e ordinanza dr.ssa Ilaria Palmeri del 17.12.2018), visto l'art. 569 cpc,

AVVISA

che il giorno 6 dicembre 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 piena proprietà per l'intero (1/1) sugli immobili di seguito descritti, siti in comune di Piegaro (Perugia), località Castiglion Fosco:

- abitazione sita in via Mazzini n. 4, articolata su due piani (terra e primo) distinta al catasto fabbricati del comune di Piegaro al fg. 56 p.lla 115 sub 1, categoria A3, vani 6, classe 2, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq 160, rendita € 278,89;

l'abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione, ha due accessi (uno esclusivo da via Mazzini n. 4, e uno condominiale da via della Torre n. 2) ed è così composta: al piano terra: piccolo ingresso, cameretta, bagno e soggiorno, dove si trova la scala in ferro e legno per accedere al piano primo; al piano primo: ampio ambiente multifunzionale adibito ad

ingresso/soggiorno/cucina, piccolo disimpegno dal quale si accede alle due camere, al bagno e al piccolo vano scala per il collegamento con il piano terra; classe energetica G;

- adiacente piccolo appezzamento di terreno allo stato incolto, distinto al catasto terreni del comune di Piegaro al fg. 56 p.lla 406, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 70, r.d. € 0,25, r a. € 0,31; confini nell'insieme via Mazzini, via della Torre, vano scala condominiale, salvo altri.

I beni si trovano nella disponibilità dell'esecutato ed è stato emesso l'ordine di liberazione in modo che essi siano liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Prezzo base lotto unico € 17.719,00 (ribassato rispetto al prezzo di stima determinato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc in € 84.000,00)

Prezzo minimo lotto unico (75% del prezzo base) € 13.290,00

Rilancio minimo € 1.000,00.

*

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica in atti, redatta dal consulente tecnico nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Giancarlo Zoccolella, alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta:

- che gli immobili ricadono in zona A di PRG "centro storico", sono soggetti ai vincoli urbanistici di cui alla legge regionale n. 64/1974 ("provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche") e successive modificazioni e integrazioni e rientrano nell'unità di paesaggio n. 73 "Monte Arale", regolamentata dagli artt. 50 e ss. delle n.t.a. del p.r.g. parte strutturale;

- che il consulente ha riscontrato le seguenti irregolarità: - la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto non rappresenta l'accesso condominiale al civico n. 2 di via della Torre, non rappresenta il piccolo vano soppalco impraticabile ricavato sopra il controsoffitto dell'ingresso e del bagno al piano terra; non rappresenta il piccolo appezzamento di terreno di pertinenza adiacente al fabbricato e che è ora censito al catasto terreni; per queste ragioni nella consulenza tecnica non viene dichiarata la conformità catastale e si evidenzia che la situazione dovrebbe essere corretta con redazione e presentazione di tipo mappale al catasto terreni per il passaggio dell'area esterna dal catasto terreni al catasto fabbricati e successiva redazione e presentazione di una denuncia di variazione al catasto fabbricati (Docfa) con allegata una nuova planimetria raffigurante le corrette toponomastica, consistenza e rappresentazione dell'abitazione e dell'area di pertinenza ad essa annessa;

- che l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in epoca anteriore all'1.9.1967 ed è stato successivamente interessato dagli interventi descritti nella consulenza tecnica, nella quale viene precisato che, all'esito di tali interventi, non sono stati prodotti entro il termine previsto dalla

normativa all'epoca vigente né il certificato di collaudo finale, né la richiesta di agibilità per l'attestazione della conformità dell'opera rispetto ai progetti assentiti; per tale ragione nella consulenza tecnica non viene dichiarata la conformità edilizia e si afferma che la situazione riscontrata potrà essere regolarizzata presentando presso il comune di Piegaro istanze integrative per il completamento amministrativo ai fini della regolarizzazione edilizia/urbanistica concernente la conformità delle opere eseguite e l'agibilità;

- i costi necessari per la regolarizzazione catastale e edilizia/urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario; essi sono stati determinati dal consulente tecnico d'ufficio in complessivi € 2.000,00 e detto importo è stato detratto dal prezzo di stima del lotto;

- 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 e delle loro caratteristiche si rinvia all'esame della consulenza tecnica di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio geometra Giancarlo Zoccolella, da intendersi qui integralmente richiamata, disponibile per la consultazione sui siti internet: www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.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 5 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 di 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;

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. 276/2016" 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 e alle spese

generali della fase di 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 al punto n. 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. 276/2016" 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, il delegato 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 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 o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla 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 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 6 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 € 1.000,00.

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; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis cpc, sia 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. 276/2016".

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 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 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 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, nella consistenza indicata nella consulenza tecnica di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova 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 dare 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 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 custode-professionista delegato);

- la liberazione degli immobili che dovessero risultare occupati dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- gli elaborati tecnici, redatti dal consulente tecnico d'ufficio, geometra Giancarlo Zoccolella, saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, nella rete internet sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" 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 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 professionista delegato

Avv. Paola Marrocolo

