



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 234/2014 R.G.E., inclusiva della Esecuzione Immobiliare n. 132/2017 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Alessandra Angeletti

--ooOoo--

La sottoscritta Avv. Alessandra Angeletti, con studio in Stroncone (TR), Via Padre Angelico Coletti, n.3, recapito Tel. mob. 328/355 2223 pec alessandra.angeletti@ordineavvocatiterni.it, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 234/2014 R.G.E., promossa da Banca Popolare di Bari Soc. coop. p.a, quale Procuratore Speciale della Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A. giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, del 11.06.2015,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti non intervenuti ed i debitori che il giorno **11 dicembre 2019, ore 12,30**, presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni situata presso il Tribunale di Terni in Corso del Popolo n.40 (2° piano) si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO 03: Diritti di piena proprietà per la quota 100/100 di 2 appartamenti strutturati su 3 piani e collegati da una scala interna:

Per il corpo A:

Diritti di piena proprietà per la quota di 100/100 su un'abitazione sita in Orvieto, Località Tordimonte, n. 73, posta in una zona agricola con abitazioni limitrofe con le stesse caratteristiche costruttive. L'abitazione presenta una superficie complessiva di circa mq. 160,48, identificata al catasto Fabbricati quale Foglio 248, particella 3, subalterno 1, piano terra e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, rendita €. 111,55 ed identificata al catasto terreni quale Foglio 248, particella 3 – ENTE URBANO di mq. 1040.

Per il corpo B:

Costituisce il piano superiore dell'abitazione, è identificato al catasto Fabbricati quale Foglio 248, particella 3, subalterno 2, piano primo e S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, rendita €. 136,34. Confini: Strada statale, Stessa Ditta (Particella n° 45), Ferrovie dello Stato, salvo altri e censita al catasto terreni quale Foglio 248, particella 3 – ENTE URBANO di mq. 1040.

Relativamente ai corpi A e B:

L'immobile complessivamente (corpo A e corpo B) si presenta strutturato in n. 3 piani ed è composto da 2

appartamenti, collegati da una scala interna. L'epoca di costruzione risulta in un periodo antecedente all'anno 1967 e l'appartamento è situato al piano terra e al primo piano ed è composto rispettivamente da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera e bagno al piano terra; cucina, due camere da letto, sala e bagno al primo piano.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera. L'immobile risulta privo di impianto termico. L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante per la parte abitativa.

L'altezza al piano primo si presenta di m. 2.80 per tutti i locali. Nella planimetria catastale sono stati inseriti dei locali accessori di proprietà così composti: Piano interrato: locale adibito a cantina e altro locale adibito a cellaio. Il locale cantina presenta un'altezza di ml. 2.68. Il piano presenta una superficie complessiva utile di circa mq. 58,97. Il piano terra risulta adibito a zona giorno con altezza interna di ml. 2.83. Il bagno è composto da lavabo, tazza e doccia. Il piano terra presenta una superficie complessiva utile di mq. 63.06. Il primo piano risulta adibito a zona notte con altezza interna di ml. 2.80. Il bagno è composto da lavabo, tazza e vasca. Il primo piano si presenta con una superficie complessiva utile di circa mq. 63.07. L'immobile è attualmente libero. Per quanto riguarda l'aspetto catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità. In primo luogo, deve essere variata la planimetria catastale, poiché sono state fatte delle modifiche interne e non è stato rappresentato il locale cantina ai piani primo e secondo interrato; non risulta in mappa l'ingombro completo del fabbricato principale.

La regolarizzazione ha un costo approssimativo di €. 2.750,00, ed anche di tale spesa si è tenuto conto al momento della quantificazione del prezzo base d'asta.

Identificativo Corpo C:

Diritti di piena proprietà per la quota di 100/100 sul Terreno situato nel Comune di Orvieto, Località Tordimonte; risulta parzialmente come area esclusiva del fabbricato in questione. Ha una superficie complessiva di circa mq. 960, identificato al catasto terreni al Foglio 248, particella 45 – qualità Pascolo Classe 2 superficie di mq. 960. Reddito dominicale €. 0,84 – Reddito Agrario 0,35.

Relativamente ai corpi A, B e C

Si è potuto constatare che rispetto alla planimetria catastale il fabbricato risulta non conforme per le seguenti incongruenze. In primo luogo, si evidenzia che le unità immobiliari abitative censite al catasto fabbricati risultano 2, ma, in realtà, vengono utilizzate come unica unità abitativa. Secondariamente, si osserva che non è riportato in planimetria catastale il locale cantina al piano I° e II°. Si evidenzia, inoltre, che è stata realizzata una scala interna per l'accesso all'unità abitativa del primo piano, che catastalmente non risulta in planimetria. Per ultimo, si osserva che sono state realizzate piccole tettoie esterne e staccate dal fabbricato principale, che risultano fatiscenti; pertanto, non verranno prese in considerazione ai fini della valutazione economica.

La regolarizzazione ha un costo approssimativo di €. 1.000,00, ed anche di tale spesa si è tenuto conto al momento della quantificazione del prezzo base d'asta.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

Prezzo base: € 36.281,25

Rilancio minimo: € 1.500,00

Prezzo minimo: € 27.210,94

Prezzo di stima: € 64.500,00

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 la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00** del 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 dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Custode giudiziario e 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, 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 e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; NON sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale; NON è possibile far luogo al pagamento 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; 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. 234/2014” 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 nella vendita senza incanto 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 la metà del compenso del Professionista delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all’aggiudicazione dal Custode giudiziario e 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 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell’offerta, mediante deposito presso il Custode giudiziario e professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili intestati a “Tribunale di Terni – Proc. n. 234/2014” 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 Custode giudiziario e professionista 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 Custode giudiziario e 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 Custode giudiziario e 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 giudiziario e 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, 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 Custode giudiziario e professionista delegato non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il Custode giudiziario e professionista delegato 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, 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 Custode giudiziario e professionista delegato 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 Custode giudiziario e professionista delegato restituisce ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) 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; a tal fine il Custode giudiziario e professionista delegato 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. è presentata a favore di un terzo, il Custode giudiziario e professionista delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione delle 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 Custode giudiziario e professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 234/2014"; 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 giudiziario e 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 giudiziario e 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.

DISPOSIZIONI DELLE "VENDITE SENZA INCANTO"

Si rende noto che le vendite "senza incanto", sono sottoposte alle seguenti condizioni di legge:

- 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; 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;
- 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;
- 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 giudiziario e professionista delegato);
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario e professionista delegato;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto Geometra Laura Ciambella, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui 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 professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato). Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Alessandra Angeletti, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e 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.

Terni, li 07 Agosto 2019

Il Custode giudiziario e professionista delegato
Avv. Alessandra Angeletti

