Avv. FRANCESCO MARIA ORSINI
Via Armellini, 1 - 05100 TERNI
Tel. e Fax 0744 420250
pec: francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it

SI AFFIGGA ALL'ALBO DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare N. 55/2013 (Ex Orvieto) Reg. Es. Imm.

****

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Francesco Maria Orsini** (telefono e fax 0744420250 – 3355428718; p.e.c. **francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2013 R.G. Es. Imm. (Ex Orvieto), visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 01.06.2017,

AVVISA

CHE davanti al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio sito in Terni Via Armellini n. 1, il giorno **16 Gennaio 2020 alle ore 17.30, si terrà la vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di civile abitazione, autorimessa e quota indivisa della pertinenza esterna condominiale, sita in Piegaro (PG), Via delle Coste n. 30, Frazione Pietrafitta. Al piano seminterrato sono situati un garage, un ripostiglio ed un locale di sgombero. Al piano terra sono ubicate tre stanze da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno con accesso ad un balcone. In un'area della corte pertinenziale a uso esclusivo dell'unità immobiliare, sono presenti due tettoie in struttura lignea realizzate nei due terrazzamenti che portano al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al foglio 29, particella 230 sub 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 697,22 e foglio 29, particella 230 sub 2, cat. C/6 classe 2, consistenza 54 mq., rendita 105,98 e foglio 29, particella 230, sub 8.

Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie in atti al catasto, sono emerse alcune difformità così come evidenziato sempre nella perizia agli atti della

suddetta procedura esecutiva eseguita dal Geom. Marco Pelucchi, alla quale espressamente si rinvia ed in particolare (cfr. pag. 5 punto 3.4 perizia).

Piano seminterrato - diversa distribuzione interna e apertura di una porta sull'esterno;

Piano terra - diversa distribuzione interna, apertura di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, modifica di porte e finestre tettoia nella corte esterna;

Piano primo - modifica delle finestre e coperture del terrazzo;

Inoltre, sotto il profilo della conformità edilizia ed urbanistica, si sono riscontrate delle difformità per la presenza di opere abusive, così come evidenziato sempre nella perizia agli atti della suddetta procedura esecutiva, eseguita dal Geom. Pelucchi, alla quale espressamente si rinvia ed in particolare (cfr. pag. 5 punto 4).

- ***a)*** *Opere interne e modifiche prospettiche, che sono sanabili mediante "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 L.R. 21/2004";*
- ***b)*** *Le tettoie realizzate nella corte esclusiva dell'immobile, senza titolo abilitativo, della superficie coperta complessiva di mq 93,00, in parte possono essere sanate come opere pertinenziali per una superficie massima di mq 20,00 poiché realizzabili come previsto comma 2 lettera c) punto 1 art. 21 R.R. n. 9/2008, mentre la restante superficie di mq 73,00 parte andrà demolita e ripristinato lo stato dei luoghi.*

Pertanto si dovrà procedere alla presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della legge Regionale 21/2004 con un costo complessivo di circa euro 10.000,00 come meglio specificato nella relazione del Geom. Pelucchi. Una volta concluso l'iter burocratico della sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi si dovrà procedere all'aggiornamento degli atti depositati in catasto ed in seguito redigere la certificazione energetica dell'immobile APE, per un costo di euro 4.000,00.

Gli oneri totali per il ripristino e la regolarizzazione delle non conformità sono stati computati tra le spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e già detratte dal prezzo base d'asta del lotto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora 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.

Si dà atto che il bene è attualmente occupato dalla ex coniuge dell'esecutato, assegnataria dell'immobile a seguito di provvedimento di separazione non opponibile all'esecuzione.

Per qualsiasi ulteriore indicazione concernente lo stato di fatto e di diritto, la stima e l'esistenza di eventuali vincoli e/o oneri andrà fatto specifico ed integrale riferimento alla perizia agli atti della suddetta procedura esecutiva.

A norma dell'art. 173 quater disp. Attuazione c.p.c. si dichiara che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Piegaro:

- Concessione Edilizia n. 1/89 del 24.02.1989 per la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di un edificio di civile abitazione costituito da tre unità immobiliari;
- Concessione Edilizia n. 110/89 del 28.09.1989 in variante alle precedenti, per variazione alla distribuzione intera e modifiche prospettiche a porte e finestre;
- Concessione Edilizia n. 141/92 del 12.06.1993 per ampliamento del fabbricato esistente autorizzato con le precedenti C.E.;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 58/99 del 11.10.1999 (Legge 28.02.1985 n. 47), per parziali difformità alle precedenti costruzioni.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° co. D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° co. L.47/1985.

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 Professionista 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) <u>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:</u>

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)**;

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. 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; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita 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) <u>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. 55/2013 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione</u>, 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; 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, 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. 55/2013", 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, 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, 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice. 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 dell'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;

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;

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;

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;

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. 55/2013"; 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 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.

SI RENDE NOTO CHE

- Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni Corso del Popolo n. 40, entro le **ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.**

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: **16 Gennaio 2020 alle ore 17,30** presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesco Maria Orsini, sito in Terni, Via Armellini n. 1;

Orario di apertura delle buste: ore 17,30 del 16 Gennaio 2020;

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri.

LOTTO UNICO;

- il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. è pari ad Euro 191.120,00;

- il prezzo base di vendita è pari ad Euro 45.000,00;

- il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, è pari ad Euro 33.750,00;

- il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti non può essere inferiore ad Euro 1.500,00;

- i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Geom. Marco Pelucchi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it;

- ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Francesco Maria Orsini, con studio in Terni, Via Armellini n. 1 (0744 420250 – 335 5428718 – p.e.c. francescomaria.orsini@ordineavvocatiterni.it, nonché al numero verde 800630663.

SI RENDE NOTO ALTRESI'

- 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. 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;

- CHE 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;

- 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;

- CHE 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 il compenso del Custode);

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

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

- CHE tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. 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 sottoscritto professionista delegato, Avv. Francesco Maria Orsini, presso il suo Studio, in Terni, Via Armellini n. 1, dove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Terni, lì 03 Ottobre 2019

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Francesco Maria Orsini