



Procedura n. **55/2017 R.G.E.**

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Custode Delegato dott.ssa Giuliana Maccarino con studio presso Sferracavallo – Orvieto (TR) – Via Po, 15 (tel. 0763/344263), iscritta all’Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, nella procedura esecutiva n. **55/2017 R.G.E.** promossa da

Unicredit S.p.a.

-visto il provvedimento della sua nomina emesso dal giudice dell’esecuzione del Tribunale di Terni, in data 28.06.2017 ai sensi dell’art. 559, 3° e 4° comma e dell’art. 591 bis, 2° comma nn. 11) e 12) c.p.c.;

-vista l’ordinanza di delega e vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell’art. 569 c.p.c. dal G.E. con provvedimento del 27.03.2018;

AVVISA

che si terrà in data **5 Marzo 2020** alle ore 10:30 presso il proprio studio sito in Orvieto, Via Po 15, la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

I beni oggetto del pignoramento ricadono nel territorio del Comune di Baschi (TR) in Vocabolo Le Ruote snc e sono così identificati:

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni Catasto Fabbricati, Comune di Baschi (TR):

A1) porzione di fabbricato urbano con area di pertinenza esclusiva (ex rurale) a destinazione

abitativa al p. T-1°-2°, foglio 45, particella 135, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale: totale: 258 mq e totale escluse aree scoperte: 214 mq, rendita Euro 515,17;

A2) porzioni di fabbricati urbani (ex rurali) ad uso accessori destinati a magazzino e rimessa in grotta, costituiti da:

A2.1) n. 1 vano al p. T destinato catastalmente a magazzino (diruto) - foglio 45, particella n. 136, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, superficie catastale: totale 54 mq, rendita Euro 82,63;

A2.2) n. 2 vani in grotta al p. S1 destinati catastalmente a rimessa (non agibili) - foglio 45, particella n. 136, subalterno 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, superficie catastale: totale 34 mq, rendita Euro 52,68;

A2.3) n. 1 vano in grotta al p. S1 destinato catastalmente a rimessa (non agibile) - foglio 45, particella n. 136, subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 44 mq, superficie catastale: totale 44 mq, rendita Euro 68,17;

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni Catasto Terreni Comune di Baschi (TR):

- terreni sui quali ricadono le u.i.u. pignorate di cui ai punti A1), A2.1) 2) 3):

1.foglio 45, particella n. 135, qualità ENTE URBANO, superficie are 15 e centiare 00 (mq. 1500), R.D. e R.A. € 0;

2.foglio 45, particella n. 136, qualità ENTE URBANO, superficie are 06 e centiare 90 (mq. 690), R.D. e R.A. € 0;

3.foglio 45, particella n. 136, sub 1, qualità ENTE URBANO;

- appezzamenti di terreno agricolo di varie qualità colturali (in stato di abbandono e non coltivati):

1.foglio 45, particella n. 10, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 40 e centiare 20 (mq. 4020), R.D. € 8,30 e R.A. € 3,11;

2.foglio 45, particella n. 13, qualità ULIVETO, classe 3, superficie ha 1 are 57 e centiare 80 (mq. 15780), R.D. € 32,60 e R.A. € 12,22;

3.foglio 45, particella n. 16, qualità PASCOLO, classe 1, superficie are 16 e centiare 20 (mq. 1620), R.D. € 1,67 e R.A. € 0,67;

4.foglio 45, particella n. 17, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie are 22 e centiare 30 (mq. 2230), R.D. € 1,61 e R.A. € 0,46;

5.foglio 45, particella n. 95, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 04 e centiare 40 (mq. 440), R.D. € 0,41 e R.A. € 0,31;

6.foglio 45, particella n. 137, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 64 e centiare 71 (mq. 6471), R.D. € 13,37 e R.A. € 5,01;

7.foglio 45, particella n. 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 77 e centiare 87 (mq. 7787), R.D. € 7,24 e R.A. € 2,01;

8.foglio 45, particella n. 141, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie are 34 e centiare 35 (mq. 3435), R.D. € 3,19 e R.A. € 0,89;

9.foglio 45, particella n. 142, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 70 e centiare 46 (mq. 7046), R.D. € 14,56 e R.A. € 5,46;

10.foglio 45, particella n. 145, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie ha 1 are 97 e centiare 06 (mq. 19706), R.D. € 18,32 e R.A. € 5,09.

Non si dichiara la conformità edilizia, essendo state riscontrate opere eseguite in assenza del titolo abilitativo edilizio urbanistico e delle preventive autorizzazioni sia ai fini paesaggistico ambientale che sismico. Più precisamente le opere abusive riguardano il bene immobiliare pignorato di cui al punto A1, quale u.i. al F. 45, p.lla n. 135 catastalmente censita come abitazione di tipo economico (cat. A/3) al p. T -1° e 2°, il quale si presenta in condizioni pessime, non agibile e non abitabile.

Dal confronto con lo stato di fatto e le relative schede planimetriche delle u.i. di cui al punto A1, sono state riscontrate irregolarità consistenti nell'esecuzione di lavori interni ed esterni non autorizzati ovvero senza titolo abilitativo, e non ultimati, ovvero ancora allo stato rustico, quali:

- la demolizione di divisori interni ai vari piani,
- la demolizione ed il rifacimento di alcuni solai di calpestio e della copertura (tetto) del p.1° e 2°;
- la demolizione di camini e l'apertura di porte su muri portanti interni al p.T e al p.1°,
- l'ampliamento al piano terra di mq. 22,50 circa, per la realizzazione di un vano scala e ripostiglio, ricavati nella parte sottostante il perimetro delle murature portanti i vani d'accesso al p. 1° e 2° sul fronte est ed i cui solai di calpestio sono stati demoliti e non ancora ricostruiti.

Il vano accessorio al p.T destinato catastalmente a magazzino (categ. C/2), è rappresentato in mappa e nella relativa scheda planimetrica catastale e censito al Catasto dei Fabbricati.

Lo stesso, però, è pressoché completamente diruto, in quanto sono visibili apparentemente e con difficoltà soltanto alcuni tratti di murature perimetrali in pietra appena sporgenti dal terreno ricoperti interamente da vegetazione spontanea.

Gli accessori catastalmente destinati a rimessa (categ. C/6) non si configurano come dei veri e propri fabbricati costruiti, ma sono dei vani in grotta completamente scavati nel terreno senza parti in muratura e senza porte d'accesso e, nonostante quanto rappresentato nelle relative schede planimetriche catastali e il loro censimento al Catasto dei Fabbricati, in realtà gli stessi si presentano comunque in condizioni tali da non essere ne utilizzabili ne agibili a causa del loro stato precario di stabilità, di sicurezza e di manutenzione.

Il valore del compendio pignorato assegnato in perizia è pari ad € 130.000,00.

Prezzo base d'asta: € 73.125,00 (euro settantatremilacentocinquante/00)

Prezzo minimo da offrire (75% del prezzo base): € 54.843,75
(cinquantaquattromilaottocentoquarantatre/75)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Termine e luogo di presentazione delle offerte: in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo studio del Professionista.

Data dell'esame delle offerte: 5 marzo 2020, ore 10:30

Luogo di esame delle offerte: studio commerciale sito in via Po n. 15 – Orvieto (TR)

L'unità immobiliare viene posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto **Geom. Claudio Cruciani** nominato dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva, 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; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo studio del Professionista Delegato dalle ore 9,00 alle ore 12,00. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stabilito per le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;

- le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito del Tribunale www.tribunale.terni.it);

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16 e due ulteriori marche da bollo € 2,00 ciascuna, dovrà contenere:

a) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a 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) 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;

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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 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;

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 55/2017” 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;

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine sopra indicato al punto 1);

B) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita,

C) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura indicata;

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;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene per trascrizione, registrazione, voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase di 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 prezzo;

- 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)

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. 55/2017”** oppure tramite bonifico bancario;

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicata nell'ordinanza di vendita; qualora sia presentata una sola 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 procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

- 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 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 professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

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;

- 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 perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara fra 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 restando il termine massimo di 120 giorni;

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.

Per ulteriori informazioni e per quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda all'Ordinanza di vendita consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, oppure è possibile rivolgersi alla Cancelleria del Tribunale di Terni o al Custode Delegato Dott.ssa Giuliana Maccarino con studio in Via Po n. 15 - Sferracavallo – Orvieto (TR) tel. 0763/344263 o al numero verde **800630663**.

Orvieto, 12 novembre 2019

Il Custode Delegato
Dott.ssa Giuliana Maccarino