

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 277/2015 Tribunale di Terni

Promossa da: Banca Popolare di Spoleto c/ omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

La sottoscritta **Avv. Monia Caiello**, con studio in **Orvieto (TR), Via della Loggia De' Mercanti n. 8**,
tel. **0763342500/** fax **0763.342100**, e-mail: **avvmoniacaiello@gmail.com;**
avvmoniacaiello@cnfpec.it, nominato custode giudiziario con provvedimento dell'11.04.2016,
nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di
vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 25.11.2016,

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili così descritti in base
alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Marco Pelucchi,

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria su fabbricato urbano sito nel Comune di Orvieto, Loc. Colonna di Prodo
n.4/a, inserito in un fabbricato a schiera comprendente due unità immobiliari e posto all'interno di
una corte ad uso esclusivo.

L'edificio comprende piano seminterrato, piano terra e soffitta.

Il piano terra comprende un portico, un ingresso, un soggiorno, un tinello e una cucina con l'ingresso
alla scala di collegamento al piano seminterrato; un corridoio disimpegno dove sono ubicate tre
camere e due bagni e tre balconi. Il piano seminterrato comprende l'autorimessa, un locale
sgombro/taverna e un bagno; il piano interrato (seminterrato, lato monte, sotto portico e terrazza)
locale destinato a serbatoi acqua e un'intercapedine utilizzata come locale tecnico.

Superficie coperta di mq 150 e portico di mq 18.50.

L'area pertinenziale esterna ha una superficie totale, esclusa la superficie coperta del fabbricato, di
mq 1600, di cui mq 1200 destinati a giardino e viabilità di accesso, mentre i restanti mq 400 sono
ricoperti dal bosco naturale; l'area risulta recintata.

Va precisato che una porzione di area esterna, più precisamente una superficie di mq 450, ricompresa all'interno della recinzione, non è di proprietà del debitore esecutato ma intestata al vecchio proprietario.

Distinto all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 97, part.lla 31, cat. A/2 classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 218; rendita € 619,75.

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 14.500,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile, pur non essendo abitato, è quasi completamente arredato.

Pertanto, contestualmente all'ordinanza di vendita è stato adottato apposito ordine di liberazione in modo che l'immobile sia libero da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Secondo quanto accertato dal CTU, Geom. Marco Pelucchi, il lotto è ricompreso all'interno della zona P.E.E.P. realizzata nel 1980.

Dall'accesso agli atti del Comune di Orvieto, effettuato dal Geom. Pelucchi, risulta che l'immobile è stato realizzato mediante il seguente iter amministrativo:

- 1) concessione edilizia n.668 del 1982 per la costruzione di un fabbricato in loc. Colonna di Prodo nel lotto n. 3 in zona P.E.E.P. e successiva variante in corso d'opera n. 5/867 del 25.07.1984;
- 2) domanda di condono edilizio legge 47/85 presentata il 31.05.1986 prot. 00679 per opere abusive in difformità alla concessione edilizia rilasciata, pratica in corso di definizione con il Comune di Orvieto, poiché la domanda non è stata integrata come da richiesta del 17.03.1998 da parte dell'ufficio urbanistico del Comune di Orvieto.

Nel caso in cui tali notizie siano insufficienti, tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del testo unico-DPR n. 380/2001, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si avverte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. Att. c.p.c., che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del

citato testo unico-DPR n. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Pelucchi , nella procedura esecutiva immobiliare n. 277/2015 R.G.E. del Tribunale di Terni che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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 del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR n.380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Sull'immobile grava la trascrizione di una domanda giudiziale per annullamento atti, la cui cancellazione è a carico dell'acquirente; il costo quantificato dal CTU in € 500,00 è già stato detratto dal prezzo di vendita, in quanto ricompreso nell'abbattimento forfettario per tributi e vizi occulti.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita, consultabile, unitamente all'elaborato peritale del Geom. Marco Pelucchi sui suddetti siti internet:

www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode giudiziario Avv. Monia Caiello, tel. 0763.342500 - fax 0763.342100, e-mail: avvmoniacaiello@gmail.com, e-mail certificata avvmoniacaiello@cnfpec.it, e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché al numero verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

L'avviso di vendita potrà inoltre essere consultato sui seguenti siti internet immobiliari privati: casa.it; e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it e bakeka.it.

Si rende noto inoltre, che la vendita avviene a corpo e non a misura 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.06.2001 n. 380, purchè 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà la metà del compenso del custode).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

FISSA

l'udienza per l'esperimento di **vendita senza incanto** per il giorno **4 maggio 2017, ore 11,30**,
stabilendo le seguenti condizioni:

l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e/o lo svolgimento della vendita senza incanto avranno luogo presso lo studio del professionista delegato Avv. Monia Caiello, in Orvieto (TR), Via della Loggia De' Mercanti n. 8 il giorno 4 maggio 2017 ore 11,30.

LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta: € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00);- Valore dell'immobile: € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00) - Prezzo minimo pari al 75% del prezzo base d'asta: € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo Studio dello scrivente Professionista delegato sito in Orvieto, Via della Loggia de' Mercanti n.8 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, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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 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 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) 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. 277/2015" 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 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 del trasferimento ai sensi del d.m. n.227/2015 del 15.10.2015; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dallo scrivente 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 dello scrivente professionista delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 277/2015", 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 delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decr. Lgs., 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 comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva 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 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 nel presente avviso di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa verrà 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 rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto del 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:

- € 2.500,00 trattandosi di immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;

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 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 maggiore 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; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 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;

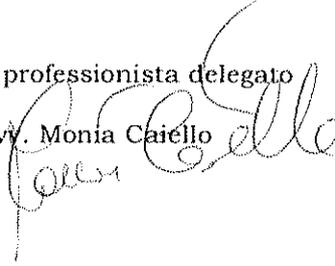
16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine 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. 277/2015"; 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.

Orvieto, 12.01.2017

Il professionista delegato

Avv. Monia Caiello

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monia Caiello', written over the typed name.