



TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 6 /2012 R.G.E. trib. Terni ex tribunale di Orvieto

*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

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, custode-professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 5.11.2016,

AVVISA

che il giorno 22 settembre 2017 alle ore 16,30 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 1):

diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzioni di fabbricato urbano situato in Città della Pieve (Perugia), località Po' Bandino, via Umbria n. 13, composte da: - due appartamenti censiti al catasto fabbricati del comune di Città della Pieve al fg. 8 p.lla 120 sub 10 piano T-1-3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 348,61 e al fg. 8 p.lla 120 sub 11, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 278,89; ciascuno degli appartamenti ha una superficie lorda di mq 59,20 circa;

i due distinti appartamenti fanno parte di un fabbricato di civile abitazione di quattro piani fuori terra, si sviluppano al piano primo del fabbricato con ingressi indipendenti disimpegnati dal vano scala comune e sono composti, ciascuno, da un ingresso (mq 2,30), un corridoio – disimpegno (mq 4.10), un bagno (mq 4,54), una cucina pranzo (mq 13,06) con balcone (mq 3,96) che affaccia sulla pubblica via, e due camere da letto (una di mq 15,90 e l'altra di mq 9,00) con le pertinenze esclusive

(per la sola unità immobiliare distinta con la p.lla 120 sub 10) di seguito descritto: al piano terreno una serra (mq 3,35) e una legnaia (ora utilizzata come forno, mq 3.30), oltre a ½ del bene comune non censibile definito ingresso-lavatoio (individuato con il sub 7) quale pertinenza comune con il sub 12) e, al piano terzo, una soffitta-sottotetto (mq 44,86), oltre a ½ della superficie (mq12,00) adibita a soffitta e passaggio (in comune con il sub 12);

- garage al piano terra (utilizzato anche come ripostiglio e taverna) con accesso da via Umbria snc, censito al catasto fabbricati dello stesso comune al fg. 8 p.lla 120 sub 9, piano terra categoria C/6, classe 3, consistenza mq 39, rendita € 82,58;

- diritti pro quota spettanti sulle parti comuni, costituite da corte, centrale termica, ingresso e vano scala, indicati come beni comuni non censibili e individuati con la p.lla 120 sub 6.

Prezzo Base lotto 1) € 40.000,00 (ribassato rispetto al prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti, pari a € 181.000,00)

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 30.000,00

Rilancio Minimo lotto 1) € 1.500,00

LOTTO 2):

diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzioni di fabbricato urbano situato in Città della Pieve (Perugia), loc. Po' Bandino, via Umbria n. 13, composte da:

- appartamento censito al catasto fabbricati del comune di Città della Pieve al foglio n. 8 p.lla 120 sub 12, piano T-2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita € 522,91; l'appartamento fa parte di un fabbricato di civile abitazione di quattro piani fuori terra, si sviluppa al piano secondo del fabbricato, ha una superficie lorda complessiva di mq 118,10 circa, oltre a due balconi, è dotato di ingresso indipendente disimpegnato dalla scala comune ed è composto da un ingresso (mq 6,73), un disimpegno per la zona giorno (mq 2,85), un tinello-pranzo (mq 15,69) con balcone (mq 7,96) che affaccia sulla pubblica via, una cucina (mq 5,33), un soggiorno (mq 18,95), un disimpegno per la zona notte (mq 3,58), tre camere da letto (di cui una di mq 16,24, un'altra di mq 8,50 e un'ultima camera di mq 14,37, dotata di balcone di mq 7,96) e un bagno (di mq 4,54), con le pertinenze esclusive poste al piano terra, costituite da due legnaie (l'una di mq 2,17 e l'altra di mq 3,11) oltre a ½ del bene comune non censibile al piano terra definito ingresso-lavatoio (individuato con il sub 7 come pertinenza in comune con l'immobile contraddistinto dal sub 10) e con altra pertinenza esclusiva al piano 3° costituita da una soffitta sottotetto di mq 44,86 oltre a ½ della superficie (mq 12,00) adibita a soffitta e passaggio in comune con l'immobile contraddistinto con il sub 10;

- garage al piano terra con accesso da via Umbria snc censito al catasto fabbricati dello stesso comune al fg. 8 p.lla 120 sub 8 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 42,60, rendita € 86,82;

- diritti pro quota spettanti sulle parti comuni (costituite da corte, centrale termica, ingresso e vano scala, beni comuni non censibili individuati con la p.lla 120 sub 6).

Prezzo Base lotto 2) € 40.000,00 (ribassato rispetto al prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti, pari a € 185.000,00);

Prezzo minimo lotto 2) (75% del prezzo base) € 30.000,00

Rilancio Minimo lotto 2) € 1.500,00

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica in atti, redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Claudio Cruciani, consulenza disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui seguenti siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta che tutti i beni sopra descritti ricadono in zona omogenea urbanistica definita BR, zone residenziali di recupero, e risultano sostanzialmente conformi ai titoli abilitativi ed edilizi rilasciati dal comune competente;

- in ogni caso 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 l. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- si evidenzia che, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, è stato trascritto contro gli odierni esecutati e a favore di un soggetto terzo, un verbale di conciliazione avente ad oggetto l'usucapione dei beni sopra descritti (lotti 1 e 2) (formalità rp n. 21569 e rg n. 28772 del 27.12.12 presso agenzia entrate uff. provinciale di Perugia – Territorio servizi pubblicità immobiliare);

- gli immobili posti in vendita allo stato si trovano nella disponibilità degli esecutati; la liberazione di essi, salvo espresso esonero, sarà effettuata a cura del custode-professionista delegato; l'ordine di liberazione è stato emesso e notificato;

- 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 Claudio Cruciani.

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 21 settembre 2017, 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 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), 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 ma soggiace alla sospensione feriale 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; 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. 6/2012" 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 appena 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; 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 precedente punto 6. dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 6/2012" 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 che 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 16,00 del giorno 22 settembre 2017, 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, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 1.500,00 sia per il lotto n. 1) sia per il lotto n. 2).

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.

Se l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis cpc, è 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 tale 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. 6/2012".

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-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-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:

- le unità immobiliari sono poste in vendita con tutti i relativi accessori, dipendenze e pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. n. 380/2001), nella consistenza indicata nella consulenza tecnica di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva (geometra Claudio Cruciani), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- la vendita avviene a corpo e non a misura; 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;
- gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista delegato), mentre non potrà essere ordinata dal Giudice dell'esecuzione la cancellazione della trascrizione del verbale di conciliazione avente ad oggetto l'usucapione dei beni sopra descritti (lotti 1 e 2), trascrizione eseguita contro gli odierni esecutati e a favore di un soggetto terzo in data 27.12.12, presso l'agenzia delle entrate uff. provinciale di Perugia – Territorio servizi pubblicità immobiliare, formalità rp n. 21569 e rg n. 28772;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico d'ufficio, geom. Claudio Cruciani, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, 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 custode-professionista delegato presso il proprio studio.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati nel presente

avviso, negli ulteriori siti internet www.legalmente.net e portali correlati, www.entitribunali.kataweb.it e portali correlati (www.corrieredell'umbria.it, www.roma.repubblica.it) e www.immobiliare.it, presso il sottoscritto custode-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.

Terni, 21 aprile 2017

Il Custode- Professionista Delegato

Avv. Paola Marrocolo
