

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DEL 16.3.2017

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. n. 44/2016

PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

Il sottoscritto Avv. Francesco Romoli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura in oggetto, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giubilei del 29.12.2016, con studio in Orvieto, via Garibaldi, 17, e-mail: avvromoli@virgilio.it, pec: avvromoli@puntopec.it (tel. 0763-393188),

AVVISA

che il giorno 28 SETTEMBRE 2017, alle ore 19

presso il proprio studio in **Orvieto, via Garibaldi, 17**, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà di abitazione di tipo civile sita in Città della Pieve (PG), Frazione Ponticelli, via Monte Cetona, 59, collocata al piano terra, in cui sono presenti i locali principali oltre alle corti esterne di pertinenza ed al piano primo sottostrada, dove sono presenti locali di servizio. L'accesso all'abitazione è protetto da un portico. Entrando nell'unità immobiliare si trova il soggiorno-pranzo/cucina come unica zona giorno, poi mediante disimpegno si accede alla zona notte in cui sono presenti un bagno e due camere, di cui una con bagno e stanzino guardaroba. Al piano primo sottostrada si accede da scala esterna con accesso dal giardino sul fronte. Ai piedi della scala si trova la porta di accesso alla centrale idrica e un disimpegno esterno da cui si accede ad un ampio locale sgombero con annesso bagno. Superficie complessiva circa mq. 144,25. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 77, particella 392 graffata con 391 e 393, sub. 2, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq 157 escluse scoperte 142 mq, rendita € 511,29. 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 € 2.400,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

PREZZO BASE € 110.000,00

PREZZO MINIMO PER L'OFFERTA € 82.500,00 (pari al 75% del prezzo base)

LOTTO 2

Piena proprietà di capannone industriale sito in Città della Pieve (PG), Fraz. Ponticelli, via

della Fornace, 1, in cui viene eseguita attività di fabbricazione manufatti laterizi per l'edilizia fatti a mano. Il capannone si sviluppa interamente al solo piano terra, presenta una struttura di travi e di pilastri in cemento armato. Internamente si distinguono due aree principali destinate una all'essiccazione dell'argilla e una alla lavorazione con presenza di forno. Dall'area di lavorazione si accede ai locali ufficio e servizi igienici, in particolare sono presenti un ufficio con relativo bagno ed antibagno, sala ristoro con ufficio e da cui tramite disimpegno, si accede all'area dei servizi igienici in cui sono presenti due bagni, un locale doccia e due spogliatoi. A tali locali si può accedere sia dalla zona di lavorazione, come sopra citato, sia anche direttamente dall'esterno del capannone mediante appositi ingressi. Infine è presente anche un locale centrale termica a cui si può accedere esclusivamente dall'esterno. Per quanto riguarda il forno per l'essiccazione dei laterizi, si vuole precisare che lo stesso è escluso dalla valutazione dell'immobile in quanto installato successivamente alla costruzione ed in quanto bene rimovibile. Per quanto riguarda l'area esterna questa dovrà essere completata. Superficie complessiva di circa mq. 920,00.

Identificato in catasto fabbricati al foglio 75, particella 544, categoria D/7, rendita € 8296. Immobile occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 21.1.2016 per l'importo di € 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. la prima scadenza è al 20.1.2019, prorogabile per altri tre anni; prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20.10.2018.

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 € 12.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.

PREZZO BASE € 430.000,00

PREZZO MINIMO PER L'OFFERTA € 322.500,00 (pari al 75% del prezzo base)

SI RENDE NOTO

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 8 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice Geom. Roberto Pazzaglia, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 degli 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 di 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. 6.6.2001 n. 380, purchè 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 l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sui seguenti siti internet: **www.tribunale.terni.it**; **www.asteannunci.it**;

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il custode Avv. Francesco Romoli (0763-393188), la Cancelleria del Tribunale di Terni, siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it, nonché al numero verde di call center **800630663, ove è possibile chiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, via Garibaldi, 17, entro le ore 18 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 sarà accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessun'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 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 75% del prezzo base (prezzo minimo) da indicarsi 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. Non si ritiene che 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. 44/2016) 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, 2° comma, 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 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 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, comma 2°, c.p.c. (richiamato dall'art. 574, comma 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. 44/2016";, 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) il creditore mutuante (fondiario) ha 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 professionista, 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'avviso di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa sarà 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 rimetterà gli atti al Giudice motivando in base agli 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:

€ 500,00 per gli immobili in vendita fino a € 10.000;

€ 1.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

€ 1.500,00 per gli immobili in vendita oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

€ 2.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
€ 2.500,00 per gli immobili in vendita oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
€ 3.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
€ 5.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 300.001;

(i rilanci da effettuare si riferiscono 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 miglior 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;

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 sia 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;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato 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 delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. N. 44/2016"; 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.

* * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Orvieto, 20 aprile 2017

Il professionista delegato

Avv. Francesco Romoli