



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione Immobiliare N. 280/2013 Reg. Es. Imm.

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Maria Caterina Cagnotto** (tel. **392/7775121** email **ccagnotto@gmail.com**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 280/2013 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 21 marzo 2017,

AVVISA

-CHE davanti al sottoscritto professionista delegato, il giorno **25 ottobre 2017 , alle ore 10,30** presso Palazzo di Giustizia di Terni, Corso del Popolo 40, piano 2 stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, **si terrà la vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 cpc, del seguente bene immobile

LOTTO UNICO

1.**Nuda proprietà** per l'intero di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Acquasparta (TR), Località Firenzuola. L'unità immobiliare, che costituisce l'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, terra, primo e secondo. L'immobile è stato ristrutturato nel 1999 in seguito agli eventi sismici registrati in Umbria. Completano la consistenza la cantina di pertinenza. E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta al foglio foglio 26, particella 165, unitamente graffata alla particella 199, sub. 3, cat. A/4, cl. 2 , consistenza 5 vani.

2.**Nuda proprietà** per l'intero dell'area rurale limitrofa al fabbricato suddetto distinta al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta, al foglio 26, particella 164, cat. Area rurale, consistenza mq 78.

3.**Piena proprietà** per l'intero di due vani da adibire a cantina, ristrutturati unitamente all'edificio principale. Dal vano più grande si accede ad una corte, con muretto e recinzione in legno. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta:

-al foglio 26, particella 200, sub. 1, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 5

-al foglio 26, particella 200, sub. 2, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 8

4.**Piena proprietà** per l'intero di area rurale limitrofa ai fabbricati sopra descritti distinta al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta :

-foglio 26, particella 202, cat. Area rurale, consistenza mq 56;

-foglio 26, particella 167, cat. Area rurale, consistenza mq 47;

-foglio 26, particella 169, categoria ENTE URBANO, consistenza mq 16;

-foglio 26, particella 168, cat. ENTE URBANO, consistenza mq 36;

SI RENDE NOTO

-CHE il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. ammonta ad euro 42.086,40;

-CHE il prezzo base di vendita ammonta ad **euro 18.000,00**;

-CHE il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta ad **euro 13.500,00** ;

-CHE il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti ammonta ad **euro 1.000,00**;

-CHE Le offerte in busta chiusa dovranno essere presentate 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.**

-CHE le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, 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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 280/2013 RGE, Geom. Mirko Carlini (con studio in Terni, Via Giovannini n. 3 - tel. 0744/460062), alla quale espressamente si rinvia, 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 del prezzo;

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 280/2013 RGE, Geom. Mirko Carlini, ha riscontrato le **difformità urbanistiche/edilizie**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia e precisamente sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-modifica della destinazione d'uso rispetto a quella assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 279/1986 nel vano posto al piano primo con destinazione cantina attualmente utilizzato come camera da letto;

-Realizzazione del vano bagno al piano secondo e conseguente cambio di destinazione d'uso da soffitta a vano di abitazione;

-utilizzo al piano secondo della soffitta come camera da letto;

-Si denota inoltre la destinazione d'uso del vano al piano primo come camera da Letto, pur avendo una superficie netta di poco superiore ai 5 mq. Sul punto il tecnico Geom. Carlini precisa che, secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Acquasparta, una camera da letto singola deve avere una superficie minima di mq 9,00. Stante ciò, il vano non ha le caratteristiche urbanistico-edilizie per essere definito camera da letto.

L'esperto Geom. Carlini, nel proprio elaborato precisa altresì, che le opere da sanare riguardano il cambio di destinazione d'uso dei vani al piano secondo da soffitta a camera da letto e bagno e della cantina posta al piano primo utilizzata come camera da letto.

Lo stesso, sul punto della sanabilità delle opere difformi, precisa che la possibilità di sanatoria, è vincolata a tre condizioni:

1_al rilascio del parere preventivo della competente ASL che permetta la deroga alle altezze interne per dichiarare un vano abitabile;

2_redazione di una dichiarazione a firma di un tecnico abilitato, che certifichi la rispondenza alle norme igienico-sanitarie definite dai regolamenti comunali e regionali;

3_approvazione da parte dell'A.C. sull'aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.

Per tali motivazioni, non avendo la possibilità di richiedere pareri preventivi alle competenti amministrazioni sulla fattibilità delle sanabilità delle opere difformi, nella determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di causa, prenderà come riferimento la destinazione d'uso assentita dall'ultimo titolo abilitativo edilizio, inserendo dei coefficienti correttivi per la valutazione della superficie da inserire nel calcolo. Per quanto sopra precisato NON si può dichiarare la conformità edilizia.

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 280/2013 RGE, Geom. Mirko Carlini, ha riscontrato le **difformità catastali**, meglio descritte nella perizia

di stima alla quale espressamente si rinvia e precisamente sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria agli atti è difforme rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare. Le difformità rilevate sono le seguenti:

-Mancata rappresentazione grafica del locale cantina posto esternamente all'unità

immobiliare (vano posto al di sotto della cantina del piano primo identificato con il num. Di p.lla 200);

-Diversa destinazione d'uso dei vani interni;

-Realizzazione di un vano bagno al piano secondo derivante dalla divisione dell'unico vano soffitta presente al secondo piano.

-CHE 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;

-CHE ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, i fabbricati posti in vendita sono stati edificati mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47) per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata in data 19.06.1986 al n. di prot. 279 e rilasciata in data 08.08.1991 al n. di prot. 279 e successiva Autorizzazione edilizia per lavori di adeguamento statico e risanamento conservativo e miglioramento sismico del fabbricato, presentata in data 08.08.1998 e rilasciata in data 06.11.1998 al n. di prot. 466;

-CHE, in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

-CHE i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Geom. Mirko Carlini, 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.asteanunci.it;

-CHE ulteriori informazioni sono reperibili presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Maria Caterina Cagnotto (tel.392.7775121 - ccagnotto@gmail.com);

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 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 articoli 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 professionista delegato presso il suo studio nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 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 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 (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 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 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 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. 280/2013" 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 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, 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 il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 280/2013", 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 (**fondario**) **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 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisito 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 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 fino a € 30.000;

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 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, 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. 280/2013; 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 saldoprezzo, 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.

Terni, lì

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Maria Caterina Cagnotto