

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N.338/2014 R.G. ES. IMM.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Ester Ferrara del Foro di Terni, con studio in Orvieto Via del Popolo n.36, Tel & fax 0763/393876 email: avvesterferrara@cnfpec.it nella qualità di Custode-Delegato, giusto provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emesso in data 01.12.2016 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il compendio pignorato di seguito indicato è posto in VENDITA SENZA INCANTO in **n.1 (uno) lotto** ad un prezzo non inferiore a:
€ 47.000,00 per il Lotto n. 1
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata per il **giorno 24 novembre 2017 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Ester Ferrara sito ad Orvieto in Via del Popolo n.36**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 9,30**.
- Che, per il caso in cui si debba procedere alla GARA TRA GLI OFFERENTI nella vendita senza incanto, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:
euro 1.500,00 per il lotto n.1
- 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 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 (di cui il professionista indicherà gli estremi), 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 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;

- 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 maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso il Custode dell'immobile Avv. Ester Ferrara e/o presso la Cancelleria del Tribunale di Terni e l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it www.asteannunci.it e/o al numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia;
- che il valore dell'immobile ex art 568 c.p.c. è pari a:
- € 443.000,00 Lotto 1
- che il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base è pari a:
€ 35.250,00 Lotto 1

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo studio del professionista delegato Avv. Ester Ferrara sito ad Orvieto in Via del Popolo n.36**. 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'espresa 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. 338/2014”** 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; 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, 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. 338/2014"**, 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 (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 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;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 fino a € 60.000;

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.000 fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.000 fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.000

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. 338/2014**"; 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.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso residenziale e aree adiacenti edificabili costituenti unico comparto, site in Terni, via Giandimartalo di Vitalone n° 22.

L'area oggetto della stima, è destinata a nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale ed è ricompresa nell'intervento di recupero urbanistico dell'area "Ex Siri", disciplinato da Piano Attuativo di iniziativa mista.

Il bene si compone di aree estese per una superficie complessiva pari a mq 1.206,00 ed è allo stato attuale privo dell'edificio ad uso residenziale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 118 - Particella 71, demolito in forza di regolare titolo edilizio abilitativo.

Il compendio identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 118 – Particella 71 (fabbricato residenziale) e al Catasto Terreni al Foglio 118 – Particelle 71/182/183/184/188 (area di pertinenza del fabbricato e area circostante), è stato interessato nel tempo da interventi di natura urbanistica ed edilizia, che ne hanno vincolato la fruibilità in termini quantitativi e qualitativi.

L'intervento edilizio di cui sopra ha riguardato, tramite accordo tra le parti, la realizzazione di un cantiere unico tra le Particelle 71/182/183/184/188, oggetto del compendio pignorato e le Particelle adiacenti 470/472, al fine di attuare le previsioni del Piano Attuativo per i vani interrati, nella comprensibile logica economica ed organizzativa derivante dall'ottimizzazione delle fasi di lavorazione.

Per quanto esposto, in forza della sostanziale fusione dell'area oggetto di stima con quella adiacente, la prima deve essere ad oggi definita "temporaneamente non disponibile", in quanto priva di confinamento rispetto alla seconda, dalla quale non può essere distinta, a meno di idoneo e mirato intervento, consistente nella nuova individuazione dei confini e successiva perimetrazione fisica degli stessi.

La capacità edificatoria assentita nello strumento urbanistico di cui sopra, prevede la realizzazione di un totale di mc 4.862,00, distinti come di seguito riportato:

Destinazione residenziale: mc 2.457,00

Destinazione commerciale: mc 1.505,00

Destinazione direzionale: mc 900,00

L'intervento edilizio prevede inoltre la realizzazione delle opere e sistemazioni esterne, oltre quanto altro esplicitato negli elaborati relativi al citato strumento urbanistico. La limitazione all'intervento edificatorio di cui al punto precedente consiste, alla luce del fatto che il Piano Attuativo è ad oggi decaduto, nella riproposizione dello strumento stesso, possibile ai sensi della vigente normativa, di cui alla Legge Regione Umbria 21.01.2015 n°1, con l'obbligo di attuare le iniziali previsioni di trasformazione dell'area, secondo quanto originariamente previsto; L'edificabilità risulta pertanto limitata alla cubatura assentita fuori terra per complessivi mc 4.862,00, oltre alla realizzazione dei livelli interrati.

Appaiono necessari ed inderogabili alla eventuale realizzazione delle opere previste, comunque dovuti per la precisa individuazione del compendio pignorato, il rilievo topografico per il confinamento dell'area oggetto d'intervento rispetto a quella adiacente, con la quale oggi costituisce unico cantiere, lo smaltimento del materiale

Custode-Delegato: Avv. Ester Ferrara

di cantiere ancora presente e la successiva realizzazione della recinzione di cantiere, al fine di rendere il lotto in oggetto nuovamente indipendente e disponibile, i cui costi sono stati detratti dal prezzo di vendita. Per una migliore descrizione del lotto si richiama il contenuto dell'elaborato peritale a firma del CTU Architetto Roberto Porchetti.

Terni, lì 20 luglio 2017

Il Custode-Delegato

Avv. Ester Ferrara