

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 3/2017 Tribunale di Terni

Promossa da: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. c/ omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

La sottoscritta **Avv. Elisa Tittocchia**, con studio in **Orvieto (TR), C.so Cavour n° 75, tel. 0763/341467, fax 0763.391716, e-mail: avvelisatittocchia@cnfpec.it; iuristudio@virgilio.it**, richiamata l'ordinanza del G.E. del 04.04.2018 alla quale si fa pieno riferimento per tutto quanto qui non riportato, con la quale è stata delegata la vendita del bene staggito alla medesima Custode nonché professionista delegata, la quale eseguirà presso il proprio studio, ove potranno essere fornite anche maggiori informazioni, tutte le attività che, a norma dell'art 571 cpc e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o da G.E.

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Carlo Averardi

LOTTO UNICO

Riferimenti Catastali: Identificato al Catasto Fabbricati Comune di Orvieto, foglio 182, particella D, subalterno 7, categoria C/1, classe 11, consistenza 128 mq, superficie 134 mq , indirizzo Via dei GUALTIERI, Comune ORVIETO (TR).

PIENA PROPRIETA' DI LOCALE COMMERCIALE ADIBITO A BAR E RISTORAZIONE, COMPOSTO DA UNA ZONA SALONE AL PIANO TERRA A TUTTA ALTEZZA - m 8.90 - DI CIRCA 78.00 MQ IN CUI SI TROVA IL DISIMPEGNO D'INGRESSO, IL BAR CON ADIACENTE LA CASSA, IL PALCO PER ESIBIZIONI MUSICALI O ALTRO, I TAVOLI ED I DIVANETTI PER I CLIENTI.

NEL LATO SX RISPETTO AL DISIMPEGNO D'INGRESSO SI TROVA IL BAGNO PER DISABILI E LA PORTA DI INGRESSO SECONDARIO SU VIA DEI GUALTIERI CON RAMPE DI ACCESSO IDONEE AI PORTATORI DI HANDICAP. NEL LATO DX DEL SALONE SI TROVANO DEI LOCALI ADIBITI A CUCINA E PREPARAZIONE CIBI, LAVASTOVIGLIE, FRIGORIFERI E DISPENSE VARIE. SI TROVA INOLTRE LA SCALA DI ACCESSO AD UNA ZONA DEL PIANO PRIMO ED AL PIANO SECONDO.

IL PIANO PRIMO E' DIVISO IN DUE ZONE DISTINTE. LA PRIMA POSTA A SX CON SCALA DI ACCESSO DIRETTO DAL SALONE DEL PIANO TERRA IN CUI SI TROVANO UN DEPOSITO ED UN BAGNO, LA SECONDA DA CUI SI ACCEDE DAI LOCALI DELLA CUCINA E' COMPOSTA DA UN LOCALE ADIBITO A DISPENSA. IL PIANO SECONDO, DA CUI SI ACCEDE DALLA SCALA POSTA NEL LOCALE CUCINA DEL PIANO TERRA, E' COMPOSTA DA UNA STANZA ADIBITA A SPOGLIATOIO ED UN BAGNO.

Superficie complessiva di circa mq 182,70

I beni mobili cui si è fatto riferimento nella descrizione non sono oggetto della presente vendita che ha ad oggetto esclusivamente l'immobile.

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia mentre ha riscontrato una difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, regolarizzabile mediante variazione catastale con Oneri Totali stimati in € 800,00, che sono stati già detratti dal prezzo di stima.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione commerciale della durata di anni 9 dal 01.11.2016 al 31.10.2025, canone annuale €. 17.400,00.

Con riferimento alla locazione in essere si rende noto che, stante il mancato versamento dei canoni, l'immobile potrebbe essere libero al momento dell'aggiudicazione, ove sia già intervenuta ordinanza di convalida di sfratto per morosità e via sia stata data esecuzione e che maggiori informazioni sullo stato della procedura potranno essere fornite dal Custode.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, cui è stato detratto dal Giudice dell'Esecuzione un importo pari al 15% del prezzo di stima in considerazione della circostanza che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Si rende noto che i beni staggiti, pur non essendovi alcun vincolo formalmente trascritto da parte del Ministero dei Beni Culturali, saranno sottoposti in via cautelativa alla disciplina di cui all'art. 60 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 che, nel caso di aggiudicazione provvisoria, sarà avviato a cura del Custode per consentire l'esercizio della prelazione artistica, con la conseguenza che il termine per il versamento del saldo prezzo decorrerà dalla scadenza del termine per l'esercizio della prelazione artistica. Si rimanda alla perizia integrativa depositata dall'Esperto sul punto.

Valore dell'immobile in perizia: €.474.220,00 (euro quattocentostantiquattromiladuecentoventi/00)

Nel caso in cui le notizie fornite dal CTU 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.

L'unità immobiliare è posta 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 già citato Arch. Carlo Averardi, nella procedura esecutiva immobiliare n. 3/2017 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 l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

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.

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, 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. Elisa Tittocchia, tel. 0763.341467 - fax 0763.391716, e-mail: iuristudio@virgilio.it, e-mail certificata avvelisatittocchia@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 sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata " portale delle vendite pubbliche", su www.legalmente.net e sui seguenti siti

internet immobiliari privati: casa.it; e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it e bakeka.it., nonché su www.entietribunali.kataweb.it e www.immobiliare.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; 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.

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 che saranno cancellati 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 professionista delegato).

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

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 (II° tentativo di vendita in relazione all'ordinanza del G.E. del 04.04.2018)** per il giorno **7 Febbraio 2019 ore 12,00,**

Termine presentazione offerte: 6 Febbraio 2019 h. 11,00

Luogo di presentazione delle offerte: Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni

Luogo ed ora di esame delle offerte: Orvieto (TR) C.so Cavour n° 75, presso lo studio dell'Avv. Elisa Tittocchia – 7 Febbraio 2019, h. 12,00

stabilendo le seguenti condizioni:

Prezzo base d'asta: € 303'000,00 (euro trecentotremila/00)

Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) : 227.250,00 (euro duecentoventisettemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: € 5'000,00 (eurocinquemilamila/zerozero)

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 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni 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 (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) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, 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;

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 valida per più lotti 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. 3/2017” 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 relativo alla sola fase di trasferimento di proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento ai sensi del DM n.227/2015; 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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. 3/2017**", 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario e degli oneri tributari quantificati dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

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 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 dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 5'000,00 trattandosi di immobile venduto a prezzo base a somma superiore ad € 300.000,01;

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 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 allegati alle rispettive offerte;

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 in sua vece:

- a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

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. 3/2017"; 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, li 9 Ottobre 2018

Il professionista delegato

Avv. Elisa Tittocchia