



## **TRIBUNALE DI TERNI**

\*

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione immobiliare n. 91/2011 R.G.E. ex tribunale di Orvieto**

\*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**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](mailto: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 dr.ssa Natalia Giubilei del 25.09.2015 e provvedimento reso dal Giudice delle esecuzioni immobiliari dr.ssa Ilaria Palmeri in data 01.09.2018, visto l'art. 569 cpc,

### **AVVISA**

che il giorno 21 febbraio 2019, 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 UNICO**

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sull'unità abitativa posta ai piani terreno (a volte indicato in atti anche come piano seminterrato) e secondo di un edificio ad uso residenziale costituito da due livelli fuori terra sita in comune di San Venanzo (Terni), località Ospedaletto, distinta al n.c.u. di detto comune al fg. 116 p.lla 192 sub 5, categoria A3, classe 6, consistenza vani 5, rendita € 374,43.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra si trova un grande portico (di circa 100 mq), un soggiorno, le cui dimensioni superano i 50 mq e che può essere utilizzato anche come unico vano (open space), una cucina o ripostiglio, un bagno, un antibagno e un ingresso sul vano scala; sullo stesso piano, oltre il corpo scala comune, si trovano un locale indicato in planimetria come lavanderia, dove sono alloggiati tre grandi serbatoi per la riserva idrica a disposizione di tutte le

unità abitative del corpo di fabbrica, un locale indicato in planimetria come centrale termica, che ospita la caldaia dell'impianto termo idraulico centralizzato, e un ripostiglio; al piano secondo si trovano i locali non rifiniti lasciati al rustico, attualmente destinati a soffitta e dotati di finestre, della superficie complessiva di circa 177 mq.

Il collegamento tra i piani terreno e secondo avviene attraverso il vano scala comune censito al nceu al fg. 116 p.lla 192 sub 6.

All'unità immobiliare posta in vendita si accede attraverso il terreno circostante il fabbricato di cui la stessa unità fa parte, distinto al nceu al fg. n. 116 p.lla n. 192 sub 1, appartenente ad altro proprietario ma gravato da servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con mezzi meccanici a favore dell'unità immobiliare posta in vendita.

L'immobile è attualmente libero.

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, architetto Luisa Casasole, consulenza disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso, sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta:

- che l'edificio di cui fa parte l'unità abitativa posta in vendita si trova in zona B, zona residenziale di completamento dello strumento urbanistico vigente del comune di San Venanzo;
- che gli immobili risultano regolarmente accatastati;
- che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento non autonomo;
- che il locale caldaia o centrale termica occupa un vano facente parte del lotto posto in vendita, così come il locale che ospita i serbatoi di riserva idrica per l'intero stabile;

Gli immobili posti in vendita sono liberi e privi di arredi.

**Prezzo base:** € **68.343,75** (ribassato rispetto al valore di stima, pari a € 215.479,00)

**Prezzo minimo (75% del prezzo base):** € **51.257,81**

**Rilancio minimo:** € **2.000,00**

### **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, in Terni, Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11,00 del giorno 20 febbraio 2019, 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](http://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), 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 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. 91/2011" 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; 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 lo studio del Professionista di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. N. 91/2011" 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, 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-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 21 febbraio 2019, 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti al Giudice.

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 (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 2.000,00.

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.

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. 91/2011".

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 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 d.p.r. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Luisa Casasole; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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.

- 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-professionista delegato);

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico d'ufficio, arch. Luisa Casasole, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://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 indicati nel presente avviso, anche 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.

Orvieto, 6 novembre 2018

Il Custode- Professionista Delegato

Avv. Paola Marrocolo

(documento firmato digitalmente)