

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 58/2017 R.G.E. Tribunale di Terni
Promossa da: "Banca Nazionale del Lavoro spa" c/ *omissis*
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

§§§

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Vignoli**, con studio in **Orvieto (TR), Vicolo Ugolino di Vieri, n. 11**, tel./fax **0763.340848**, e-mail: **avvalessandrovignoli@alice.it**, posta elettronica certificata: **avvalessandrovignoli@recapitopec.it**, nominato custode giudiziario con provvedimento dell'8.08.2017, nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 13.01.2018, modificata ed integrata con successivo provvedimento del 21.07.2019

RENDE NOTO

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

LOTTO 1

Piena proprietà.

ABITAZIONE IN VILLINI (fabbricato), sita in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole, Via Pian dell'Ara, n. 16, distinto all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecchio (TR) al Foglio 36, Particella 297, categoria A/7, classe 1, consistenza 13.5 vani, superficie catastale mq. 303, rendita € 1.045,83, con annessa

AREA DI PERTINENZA (terreno), distinta all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio (TR) al Foglio 36, Particella 352, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale mq 318, R.D. 1,07, R.A. 0,90.

LOTTO 2

Piena proprietà.

TERRENO AGRICOLO (terreno), sito in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole, distinto all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio (TR) al Foglio 39, Particella 118, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale mq. 980, reddito dominicale € 4,56, reddito agrario € 2,02.

LOTTO 3

Piena proprietà.

TERRENO AGRICOLO (terreno), sito in Comune di Montecchio (TR), Fraz. Melezzole, distinto all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni del Comune di Montecchio (TR) al Foglio 39, Particella 120, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale mq. 1000, reddito dominicale € 3,36, reddito agrario € 2,84,

A norma dell'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., si indica che la destinazione urbanistica dei terreni è quella descritta nella perizia di stima depositata dall'Arch Carlo Averardi; ci si riporta quindi, all'elaborato del c.t.u., da intendersi qui integralmente ritrascritto, anche con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni; con l'avvertenza che, in mancanza e/o di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1 comma, cit. T.U., ovvero di cui all'art. 40, 2 comma, cit. L. 47/1985,

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6 comma cit. L. 47/1985.

§§§

Tutti i Lotti risultano attualmente occupati dal debitore.

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.01.2018, ha già ordinato la liberazione degli immobili; liberazione che sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Alessandro Vignoli.

Gli immobili sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi 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'Arch. Carlo Averardi nella procedura esecutiva immobiliare n. 58/2017 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 dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

La perizia del CTU, Arch. Carlo Averardi, 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.

La perizia, l'ordinanza, il provvedimento di conferma ed integrazione del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, del 21.07.2019, sono tutti consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it e sul **sistema Aste Click**, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it, e-bay annunci, www.secondamano.it, www.idealista.it, www.bakeka.it). Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, **Avv. Alessandro Vignoli**, tel./fax **0763.340848**, e-mail: **avvalessandrovignoli@alice.it**, e-mail certificata: **avvalessandrovignoli@recapitopec.it**

Si rende noto inoltre 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.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si fa anche presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/15, a decorrere dal 10.03.16, è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o

dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate, in luogo del Cancelliere e del Giudice dell'Esecuzione, dal professionista delegato, il quale

FISSA

l'udienza per l'esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **28 febbraio 2020, ore 10,00**, stabilendo le seguenti condizioni:

1. **L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e/o lo svolgimento delle operazioni di vendita avranno luogo PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. ALESSANDRO VIGNOLI, in ORVIETO (TR), VICOLO UGOLINO DI VIERI, n. 11, nella data e nell'ora suindicate;**

2. **PREZZO BASE D'ASTA:**

LOTTO 1: € 109.687,50 (Prezzo di stima: € 305.040,00);

LOTTO 2: € 2.000,00 (Prezzo di stima: € 1.964,00);

LOTTO 3: € 2.000,00 (Prezzo di stima: € 2.004,00);

3. **PREZZO MINIMO PER L'OFFERTA:**

LOTTO 1: € 82.265,63, pari al 75% del prezzo base;

LOTTO 2: € 1.500,00, pari al 75% del prezzo base.

LOTTO 3: € 1.500,00, pari al 75% del prezzo base.

§§§

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO (Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo preavviso telefonico, in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Alessandro Vignoli, in Orvieto (TR), Vicolo Ugolino di Vieri, n. 11, **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 e del professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione dovrà 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 facsimile 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 saldo prezzo e degli oneri tributari 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 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. 58/2017" 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 della proprietà e alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del DM 227/15; 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 lo studio dello scrivente, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 58/2017", 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 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, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c. diverse da quelle direttamente sostenute 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 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.

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

- € 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;
- € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;
- € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;
- € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;
- € 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;
- € 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001,00 e fino a 300.000,00;
- € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

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'art. 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. 590bis c.p.c., sia 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

volverne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto a 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. 58/2017"; 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, 4 novembre 2019

Il professionista delegato
Avv. Alessandro Vignoli