



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

R.G. n. 1312/ 2015

### ORDINANZA DI VENDITA

#### Il Giudice

visti gli atti di causa;

visti gli artt. 569, 570 e ss., 601 e ss. cod. proc. civ.;

ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

#### DISPONE

che il compendio di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto in n. 1 lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 225.000,00**

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. per il giorno **12 settembre 2017 ore 09.30**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09.30.

#### STABILISCE

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€ 2.500,00

### **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 la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni entro le ore 11.00. 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; nessuna altra indicazione deve



essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero del procedimento, 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](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)** 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 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. 1312/2015 " 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 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 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 la Cancelleria di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 1312/2015 ", oppure tramite bonifico bancario;

8) 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;

9) 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 secondo il rilancio indicato nell'ordinanza; 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, si 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 verranno restituiti ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;



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 del procedimento a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare presso la Cancelleria Civile intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 1312/2015 "; 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 per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, su autorizzazione del Giudice, 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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, a cura delle parti interessate mediante:

1) compilazione ed affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale; **l'avviso di vendita** conterrà:

- A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
- B) sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione



- (libero, occupato, con indicazione se è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), il prezzo di vendita ed il prezzo di perizia, ed altri eventuali dati di interesse;
- C) la precisazione 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, 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;
- D) menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- E) l'indicazione, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che 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;
- F) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- G) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- H) a norma dell'art. 173 quater disp. disp. attuaz. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985;



- 1) le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse;
- 2) pubblicazione nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e relativi portali correlati nei termini concordati col Tribunale.
- 3) pubblicazione almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 1), di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c. e della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);
- 4) per il tramite di Edicom s.r.l. la pubblicazione, in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)) e relativi portali correlati.
- 5) pubblicazione in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nei seguenti siti internet: [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) e relativi portali correlati ([www.corrieredell'umbria.it](http://www.corrieredell'umbria.it), [www.roma.repubblica.it](http://www.roma.repubblica.it)), e nel sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nei termini concordati con Tribunale.

**Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:**

- 6) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target.

**Nel caso di beni il cui prezzo di vendita supera € 50.000,00** è disposta la seguente ulteriore pubblicità:

- 7) inserimento almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno dell'eventuale vendita dell'avviso di vendita corredato da foto e video sulla web TV "[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)" edito da Edicom TV S.r.l. che provvederà alla pubblicazione di uno spot televisivo dedicato alle vendite giudiziarie del Tribunale di Terni sul digitale terrestre "CANALE ITALIA" ai numeri 53 – 83 – 84 che andrà in onda 6 volte la giorno nella fasce orarie di maggiore rilevanza;

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;



- b. nome del Giudice;
- c. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- d. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- e. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- f. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- g. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. 1 foto raffigurante l'esterno dell'immobile (salvo che per l'avviso affisso all'albo del Tribunale, che potrà esserne privo e salvo diversa convenzione);
- j. ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Cancelleria del Tribunale di Terni - Siti internet nei quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;
- o. indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

**N.B. NEGLI AVVISI E NEGLI ATTI RESI PUBBLICI DOVRÀ ESSERE OMESSO IL NOME DEL DEBITORE.**

### Il Giudice

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

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

#### AUTORIZZA

le parti a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti. È facoltà delle parti chiedere che la pubblicità avvenga esclusivamente sui siti internet.

#### DISPONE

che la parte interessata provveda a notificare la **prima ordinanza** di vendita al terzo proprietario non costituito entro **gg. 90** dalla data odierna.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

##### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipo indipendente, ubicata in Orvieto (TR) Corso Cavour n.257. Identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 182 part.IIIa 324 sub.1.

Si sviluppa su Piano Terra – Primo e Secondo. L'accesso al Piano Terra avviene a livello dall'area esterna, mentre al Piano Primo si accede tramite una scala esterna in muratura. L'accesso al piano Secondo avviene tramite una scala interna dal piano Primo. E' corredata da una cantina posta al piano interrato, con accesso dall'interno del Piano Terra, da un cavedio comunicante con il Piano Terra identificato in Catasto al Foglio 182 pat.IIIa 325.

Per le specifiche si rimanda alla perizia in atti.

Si comunichi.

Terni, 21 marzo 2017

**Il Giudice**  
*dott.ssa Natalia Giubilei*

