



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Giudizio di divisione N. 2474/2019 R.G.**

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Salvatore Francesco Donzelli** (tel. **0744/463270** – email: **segreteria@francescodonzelli.com**) nella giudizio di divisione n. 2474/2019 R.G. visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 16/06/2020 e successo provvedimento del Dott. Francesco Angelini

**AVVISA**

-CHE davanti al sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Terni, Via Barbarasa n. 23, il giorno **14.12.2021 alle ore 9:30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione rurale sita in Narni (TR) località Fraz. Treie, via di Massa Bassa n.15 distribuita su tre livelli (T-1s, 1°, 2°) con circostante terreno e corte esclusiva di mq. 740 complessivi il tutto distinto al catasto terreni: foglio 119, mappale 470 ; al foglio 119, mappale 105 qualità seminativo erborato, classe 4, superficie catastale 8795, reddito agrario €27,25, reddito domenicale €27,25; foglio 119, mappale 104 qualità uliveto, classe 3 superficie catastale 2720, reddito agrario €4,2, reddito domenicale €8, 43; foglio 119, mappale 226 qualità seminativo erborato, classe 3 superficie catastale 20, reddito agrario €0.07, reddito domenicale €0,07; foglio 119, mappale 108 qualità seminativo erborato, classe 3, superficie catastale 2490, reddito agrario €9,00 e reddito domenicale €9,00; foglio 119, mappale 237 qualità seminativo erborato, classe 4 superficie catastale 430, reddito agrari €1,33 reddito domenicale €1,33; foglio 119, mappale 236, qualità uliveto, classe 2 superficie catastale 1220, reddito agrario €3,15, reddito domenicale €5,99, foglio 119, mappale 224 e foglio 119 mappale 225.

-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 Ing. Maurizio Pieramati, alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene 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 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 l'Esperto nominato dal Giudice, Ing. Maurizio Pieramati ha riscontrato le **difformità urbanistiche**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia ed in particolare (cfr. pag. 5 perizia):

*“si sono rilevate delle lievi variazioni di prospetto nel fabbricato residenziale consistenti nella chiusura di n.2 vani finestra. Il forno risulta solamente indicato in pianta negli elaborati grafici di progetto, senza nessuna indicazione del loro prospetto. E' stato realizzato un incremento di superficie non residenziale di circa 20 mq. tra i n.2 annessi agricoli preesistenti. Non risulta presentata la denuncia per le opere in cemento armato eseguite per la parte in ampliamento ristrutturata ai sensi della l. 1096/71*

*Pratiche Edilizie:*

- 1) pratica n.8318 del 2610.1983 e successive varianti per lavori di ristrutturazione fabbricato rurale e riparazione danni causato dal sisma del1979;*
- 2) 1°variante prot.n.5072 del 24.03.1986 per sumento di superficie coperta per copertura terrazzo*
- 3) 2° variante pratica n. 11503 del 19.06.1990 per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;*
- 4) Comunicazione di fine lavori prot. 15510 dell'11.11.1993*

*“-CHE l'Esperto nominato dal Giudice, Ing. Maurizio Pieramati ha riscontrato le **difformità catastali**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia ed in particolare (cfr. pag. 7):*

*“Gli immobili non risultano accatastati, ma solo descritti in mappa con tipo mappale n.5190 del 16.03.2004*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante accatastamento con procedura D.O.C.F.A. Costi previsti 1500,00 € + Iva e cassa geometri.*

*-CHE nel piano regolatore vigente, in forza di delibera c.c. n.23 del 24 marzo 2004 l'immobile è identificato nella Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.3 Colle le Treie-Visciano.*

*Norme tecniche ed indici: F.119 prt. nn. 104,237,108,236,105 interessate da filari pregiati di cui alla delibera di c.c. n.50 del 09/07/2003.*

*-CHE, considerata la natura e/o qualifica del soggetto esecutato nonché la natura e/o qualifica del soggetto che acquisterà il lotto posto in vendita, l'operazione potrebbe essere soggetta ad IVA, della quale non si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta e che, quindi, dovrà essere conteggiata in aggiunta allo stesso.*

*-CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, 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;*

*-CHE, in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.*

## **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 civile 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), il nome del Giudice titolare della procedura 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**) 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 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. 2474/2019" 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 e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; 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 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 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. 2474/2019", 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 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

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 procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile; 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. RG n. 2474/2019;

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.

#### SI RENDE NOTO CHE

-Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: 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.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: 14 dicembre 2021 ore 9:30 presso lo studio del Custode giudiziario e professionista delegato ubicato in Terni, Via Barbarasa n.23

Orario di apertura delle buste: 14 dicembre 2021 ore 9:30

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini

-il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

LOTTO UNICO stima - EURO 332.951,00

-il prezzo base di vendita

Lotto UNICO - EURO 87.750,00

-il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,

Lotto UNICO - EURO 65.812,50

-il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti

LOTTO UNICO - EURO 2.000,00

-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Ing. Maurizio Pieramati che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

-ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Salvatore Francesco Donzelli, nonchè al numero verde 800630663

#### SI RENDE NOTO ALTRESI'

-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 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 tutte le attività che a norma degli articoli 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 professionista delegato presso il suo studio nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

Terni, lì 03 luglio 2021

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Salvatore Francesco Donzelli

