



**Procedura esecutiva immobiliare n. 219/2013 R.G.E.**

**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA**

Il custode e delegato nella procedura esecutiva n. 219/2013 R.G.E. Avv. Silvia Bonaccini, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 16/01/2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

-che davanti al sottoscritto professionista delegato presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita in Terni presso il Palazzo di Giustizia piano 2°, stanza n. 210, il giorno **18/10/2017 alle ore 11,30**, si terrà la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

**Diritti di piena proprietà:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale sito in Orvieto (TR) Via Tagliamento n. 24, Loc. Sferracavallo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 154, particella 295, subalterno 19; Foglio 154, particella 295, subalterno 20; Foglio 154, particella 295, subalterno 21 categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5, piano primo, rendita €. 790,18. Gli identificativi fg. 154, p.lla 295 sub 19, 20 e 21, sono graffiati a formare un'unica unità immobiliare. L'immobile è dotato di un garage di pertinenza esclusiva identificato al catasto fabbricati al Foglio 154, particella 295, subalterno 9, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 64, piano terra, rendita € 33,05.

L'unità immobiliare si trova in Orvieto (TR), Via Tagliamento n. 24 Loc. Sferracavallo è posta al piano primo con annesso terrazzo e garage al piano terra ed è composta da ingresso, tinello, cucina, soggiorno, tre camere da letto e due bagni per una superficie complessiva di mq 131,00. L'unità immobiliare è dotata di ampio terrazzo che si affaccia su Via Tagliamento, un piccolo locale soffitta al piano quarto composto da due locali che sviluppa una superficie complessiva di mq 25,00 e un locale cantina indiviso al piano interrato che sviluppa una superficie complessiva di mq 9,00; un garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento al primo piano costituito da un unico locale di mq 60,00 c.a.

L'immobile si trova in zona periferica di area residenziale a traffico locale con parcheggi buoni ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è occupato da una famiglia con regolare contratto di affitto di tipo 4+4, sempre rinnovato tacitamente, registrato in Orvieto il 22/12/1995; in data 16/01/2017 il G.E. ha ordinato di non rinnovare il contratto di affitto in scadenza e pertanto è stata data disdetta dello stesso a cura del sottoscritto Custode. Attualmente l'immobile è occupato da soggetti autorizzati con Ordinanza del G.E. del 17/02/2017 a rimanere nell'immobile fino alla vendita. Ordine di liberazione notificato in data 03/11/2015.

Alla data di redazione della consulenza dell'Esperto non è costituito il condominio e pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà. Gli spazi comuni sono il vano scala, il tetto a terrazza, gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati e il vano locale tecnico, nonché tutte le aree scoperte



perimetrali del fabbricato. L'unità immobiliare è stata valutata dall'Esperto nominato € 268.000,00 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Richier

Relazic

lo sottosc

AFI

CORSC

mediant

capace €

- che l'unità immobiliare è posta 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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 219/2013 R.G.E. Geom. Luca Foscoli, 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;

Atto notifi

139 c.

660 c.

Avviso Sp

- che qualora l'immobile posto in vendita risulti realizzato 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 il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta ad € 268.000,00;

- che il prezzo base di vendita, ammonta ad : **€ 65.000,00**;

- che il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta ad € 48.750,00;

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di: **€ 2.000,00**.

- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'Esperto Geom. Luca Foscoli, 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, consultabile sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Silvia Bonaccini, nominato in sostituzione del debitore, con Studio in Terni, Via Marzabotto, n. 18 tel. e fax 0744/814956 nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

- 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2001 l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di vendita risulta essere stata edificata con Licenza edilizia Protocollo



n. 58/1305 del 18/05/1968 per lavori di ampliamento di fabbricati in loc. Sferracavallo intestata a Brunelli Giuseppe e Casasole Giuliano, successivamente è stata rilasciata una Licenza edilizia Protocollo n. 17/321 del 26/07/1975 ampliamento di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, con cui si autorizzava la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento costituente il lotto, la realizzazione del colonnato d'ingresso e delle cantine interrato; intestata a Casasole Giuliano, Franco e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/181 del 28/06/1980 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, Franco, Augusto e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/161 del 03/08/1983 per sanatoria per lavori al fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, e fratelli; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria Protocollo n. 53 del 16/02/1990 per aumento di volume per abbassamento della quota di terreno di m 1,80 su un prospetto, per fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano.

- - che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2001 il garage di pertinenza esclusiva dell'immobile ad uso residenziale oggetto di vendita risulta essere stato edificato con Licenza edilizia Protocollo n. 58/1305 del 18/05/1968 per lavori di ampliamento di fabbricati in loc. Sferracavallo intestata a Brunelli Giuseppe e Casasole Giuliano; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/181 del 28/06/1980 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, Franco, Augusto e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/161 del 03/08/1983 per sanatoria per lavori al fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, e fratelli; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria Protocollo n. 53 del 16/02/1990 per aumento di volume per abbassamento della quota di terreno di m 1,80 su un prospetto, per fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano.

- che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co 5° cit T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6 L.47/1985.

- che l'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare; I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari e le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto.

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame;

- che il termine presentazione offerte vendita senza incanto è: 17/10/2017 ore 11.00;

## **LOTTO 2**

### **Diritti di piena proprietà:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale sito in Orvieto



Richie  
Relazi

lo sottos  
AF

CORSI  
medianti

capace

Atto notif  
L 139 c.  
L 660 c.  
Avviso Sp

(TR) Via Tagliamento n. 24, Loc. Sferracavallo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 154, particella 295, subalterno 33; categoria A/3, classe 4, consistenza 5,0, piano primo, rendita €. 258,23. L'unità immobiliare è dotata di una soffitta esclusiva al piano quarto.

L'unità immobiliare si trova in Orvieto (TR), Via Tagliamento n. 24 Loc. Sferracavallo è posta al piano primo ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno per una superficie complessiva di mq 70,00. Dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo terrazzo di circa mq. 8,00. L'unità immobiliare è dotata di una soffitta esclusiva al piano quarto.

L'immobile si trova in zona periferica di area residenziale a traffico locale con parcheggi buoni ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è occupato da una famiglia con regolare contratto di affitto rinnovato di anno in anno, registrato in Orvieto il 10/10/2012 ; in data 16/01/2017 il G.E. ha ordinato di non rinnovare il contratto di affitto in scadenza e pertanto è stata data disdetta dello stesso a cura del sottoscritto Custode. Ordine di liberazione notificato in data 03/11/2015. Note: il contratto è stato stipulato precedentemente al pignoramento della Banca delle Marche del 01/10/2013 ma successivamente al pignoramento della Cassa di Risparmio di Orvieto del 07/02/2009 e della Banca delle Marche del 20/10/2008.

Alla data di redazione della consulenza dell'Esperto non è costituito il condominio e pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà. Gli spazi comuni sono il vano scala, il tetto a terrazza, gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati e il vano locale tecnico, nonché tutte le aree scoperte perimetrali del fabbricato. L'unità immobiliare è stata valutata dall'Esperto nominato €. 130.000,00 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- che l'unità immobiliare è posta 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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 219/2013 R.G.E. Geom. Luca Foscoli, 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;

- che qualora l'immobile posto in vendita risulti realizzato 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 il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta ad €. 130.000,00;

- che il prezzo base di vendita, ammonta ad : € **32.500,00**;

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



ammonta ad €. 23.375,00;

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di: € 1.500,00.

- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'Esperto Geom. Luca Foscoli, 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, consultabile sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Silvia Bonaccini, nominato in sostituzione del debitore, con Studio in Terni, Via Marzabotto n. 18 tel. e fax 0744/814659 , nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

- 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2001 l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di vendita risulta essere stata edificata con Licenza edilizia Protocollo n. 58/1305 del 18/05/1968 per lavori di ampliamento di fabbricati in loc. Sferracavallo intestata a Brunelli Giuseppe e Casasole Giuliano, successivamente è stata rilasciata una Licenza edilizia Protocollo n. 17/321 del 26/07/1975 ampliamento di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, con cui si autorizzava la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento costituente il lotto, la realizzazione del colonnato d'ingresso e delle cantine interrato; intestata a Casasole Giuliano, Franco e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/181 del 28/06/1980 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, Franco, Augusto e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/161 del 03/08/1983 per sanatoria per lavori al fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, e fratelli; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria Protocollo n. 53 del 16/02/1990 per aumento di volume per abbassamento della quota di terreno di m 1,80 su un prospetto, per fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano.

- che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co 5° cit T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6 L.47/1985.

- che l'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare; I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari e le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto.

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o la Cancelleria



Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame;

- che il termine presentazione offerte vendita senza incanto è: 17/10/2017 ore 11.00;

### **LOTTO 3**

#### **Diritti di piena proprietà:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio al piano terra con archivio al piano interrato sito in Orvieto (TR) Via Tagliamento n. 24, Loc. Sferracavallo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 154, particella 295, subalterno 50; Foglio 154, particella 295, subalterno 51; categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5, rendita €. 273,77. Gli identificativi fg. 154, p.lla 295 sub 50 e 51, sono graffiati a formare un'unica unità immobiliare.

L'ufficio al piano terra con archivio al piano interrato si trova in Orvieto (TR), Via Tagliamento n. 24 Loc. Sferracavallo è posto in posizione avanzata ed autonoma rispetto al fabbricato principale con accesso autonomo da Via Tagliamento. Il collegamento tra il piano terra e il piano primo è garantito da un'ampia scala a chiocciola. Il piano interrato non è regolare e non lo è di conseguenza nemmeno la scala interna di collegamento tra il piano interrato e il piano terra. Le irregolarità non sono sanabili. Superficie complessiva di mq 86,00 circa.

L'immobile si trova in zona periferica di area residenziale a traffico locale con parcheggi buoni ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è occupato da Sistema Casa S.r.l. con contratto di comodato d'uso registrato in Orvieto il 20/10/2011 e verrà rilasciato all'esito dell'aggiudicazione del bene. Ordine di liberazione notificato il 04/11/2015, autorizzata a proseguire l'occupazione con atto del G.E. del 04/12/2015. Note: il contratto è stato stipulato antecedentemente al pignoramento della Banca delle Marche del 01/10/2013 ma successivamente al pignoramento della Cassa di Risparmio di Orvieto del 07/02/2009 e della Banca delle Marche del 20/10/2008.

Alla data di redazione della consulenza dell'Esperto non è costituito il condominio e pertanto non sono mai state redatte tabelle millesimali al fine di determinare i millesimi di proprietà. Gli spazi comuni sono il vano scala, il tetto a terrazza, gli spazi di disimpegno per l'accesso ai locali interrati e il vano locale tecnico, nonché tutte le aree scoperte perimetrali del fabbricato. L'unità immobiliare è stata valutata dall'Esperto nominato €. 111.800,00 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- che l'unità immobiliare è posta 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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva N. 219/2013 R.G.E. Geom. Luca Foscoli, 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;



- che qualora l'immobile posto in vendita risulti realizzato in violazione della normativa urbanistica 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 il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta ad €. 111.800,00;
- che il prezzo base di vendita, ammonta ad : **€ 22.500,00**;
- che il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta ad €. 16.875,00;
- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di: **€ 1.000,00.**
- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'Esperto Geom. Luca Foscoli, 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, consultabile sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)
- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Silvia Bonaccini, nominato in sostituzione del debitore, con Studio in Terni, Via Marzabotto n. 18 tel. e fax 0744/814659 , nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;
- 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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2001 l'immobile ad uso ufficio oggetto di vendita risulta essere stato edificato con Licenza edilizia Protocollo n. 58/1305 del 18/05/1968 per lavori di ampliamento di fabbricati in loc. Sferracavallo intestata a Brunelli Giuseppe e Casasole Giuliano, successivamente è stata rilasciata una Licenza edilizia Protocollo n. 17/321 del 26/07/1975 ampliamento di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, con cui si autorizzava la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento costituente il lotto, la realizzazione del colonnato d'ingresso e delle cantine interrato; intestata a Casasole Giuliano, Franco e Sergio;
- che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2001 l'immobile ad uso ufficio al piano terra con archivio al piano interrato oggetto di vendita risulta essere stato edificato con una Concessione edilizia Protocollo n. 5/181 del 28/06/1980 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, Franco, Augusto e Sergio; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia Protocollo n. 5/161 del 03/08/1983 per sanatoria planimetrica dell'ufficio al piano terra in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano, e fratelli; successivamente è stata



rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria Protocollo n. 53 del 16/02/1990 per aumento di volume per abbassamento della quota di terreno di m 1,80 su un prospetto, per fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano; successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria Protocollo n. 53 del 16/02/1990 per aumento di volume per abbassamento della quota di terreno di m 1,80 su un prospetto, per fabbricato di civile abitazione in loc. Sferracavallo, intestata a Casasole Giuliano.

Da tale situazione si desume che il piano interrato costituente il lotto 3 non è regolare e di conseguenza non è regolare la scala interna di collegamento tra il piano terra e l'archivio al piano interrato. Note: il fabbricato ricade in area soggetta al vincolo di cui all'art. 136 d. lgs. N. 42 del 22/01/2004 ed anche se le difformità riscontrate sono urbanisticamente sanabili con una delle procedure previste all'art. 17 della L.R. 21/2004 e s.m.i. non sono sanabili dal punto di vista ambientale in quanto non riconducibili ad una delle casistiche di cui alla Circolare Ministeriale n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di attuazione dell'art. 167 co. 4 lett. 9 del d. lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.. Non si dichiara la conformità edilizia.

- che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co 5° cit T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6 L.47/1985.

- che l'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare; I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari e le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto.

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame;

- che il termine presentazione offerte vendita senza incanto è: 17/10/2017 ore 11.00;

### **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 il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. 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 titolare della procedura e del Professionista 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](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 minorenni, 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, 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; 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. 219/2013" 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 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 il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 219/2013", 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 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 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;

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;

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; 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 cinque giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia presentato 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 a favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva a carico del creditore;

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. 219/2013; 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 avvisa, inoltre,

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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);

Terni, 15/05/2017

Il custode delegato  
Avv. Silvia Bonaccini





**ORIGINALE**

Richiedente **BONACCINI SILVIA**

Relazione di notificazione

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto al su indicato ufficio, ho notificato il presente atto di AVVISO a:

**AFFISSIONE ALBO TRIBUNALE DI TERNI**

**CORSO DEL POPOLO,40 05100 - TERNI**

mediante consegna di copia conforme all'originale a mani:

**AFFISSA COPIA ALL'ALBO  
DEL TRIBUNALE DI TERNI  
17 MAG 2017  
UFFICIALE GIUDIZIARIO U.V.E.P.  
(Umberto Ramunno)**

capace e convivente, in busta chiusa e sigillata, che si incarica della consegna in sua precaria assenza.

<p>Atto notificato ai sensi dell'art.  <input type="checkbox"/> 139 c.p.c.  <input type="checkbox"/> 660 c.p.c.          Avviso Spedito con Racc. n. <b>4944</b>          Tribunale di TERNI          Ufficio U.V.E.P.          il <b>16</b> MAG 2017          L'Ufficiale Giudiziario C 2,58          Trasl. Km. C 2,18          10% Trasl. € 0,22          Diritto C          Totale C 4,98          Atto consegnato a questo          Ufficio oggi          Terni, il <b>16</b> MAG 2017          10% Trasl. in modo          virtuale          L'UFFICIALE GIUDIZIARIO</p>	<p>Atto notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c.: curato il deposito della copia dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero di cronologico, nella Casa Comunale di _____  <input type="checkbox"/> per non aver rinvenuto alcuno all'indicato domicilio;  <input type="checkbox"/> per l'assenza o il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto ai sensi di legge.          il _____ L'Ufficiale Giudiziario _____          Eseguita Affissione a norma di legge          il _____ L'Ufficiale Giudiziario _____          Spedita Racc. A.R. n. _____, il _____ L'Ufficiale Giudiziario _____</p>	<p>Ufficiale Giudiziario</p>
--	---	------------------------------