

**TRIBUNALE DI TERNI**

--ooOoo--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**  
**Esecuzione immobiliare n. 249/2014 R.G.E.**

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Anna Palazzi

--ooOoo--

La sottoscritta Avv. Anna Palazzi, con studio in Terni Vicolo San Salvatore n.3 (recapito telefonico e fax 0744/407906 - cell. 3405134001 - pec: [anna.palazzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:anna.palazzi@ordineavvocatiterni.it)) nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 21.3.2017,

**AVVISA**

il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **06.12.2017 alle ore 10:30 presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, sita nel Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40, secondo piano**, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene immobile, con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area con sovrastante fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione sito in Arrone (Terni) Vocabolo La Valle Snc. Trattasi di un fabbricato articolato su tre livelli funzionali, due piani fuori terra ed uno seminterrato sito nella zona semicentrale di Arrone, Vocabolo La Valle, in corso di costruzione. Il fabbricato ad uso residenziale è stato realizzato sul lotto 3 della lottizzazione convenzionata approvata con Delibera G.R. Umbria n. 3397 del 19.05.1994. L'immobile posto al piano terra, primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 518,25. Identificazione al catasto terreni: foglio n.2 mappale 546 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.05.80- reddito agrario : € 1,95 - reddito dominicale: € 2,40. Del fabbricato in corso di costruzione è stata realizzata la struttura in c.a., la copertura, i solai, le tamponature esterne in laterizio, le tramezzature interne in laterizio forato e parte degli impianti idrico, elettrico e scarico fognario. Il fabbricato risulta ancora privo diintonaci, massetti in cls, pavimento, di parte degli impianti: idrico, elettrico, riscaldamento e scarico fognario, sanitari, infissi interni ed esterni, ringhiere oltre a tutte le opere di finitura e sistemazione esterna ed urbanizzazione primaria. L'immobile è libero.

**Prezzo base: € 150.000,00**

**Rilancio minimo: € 2.500,00**

N.B. L'Esperto ha rilevato che:

Conformità urbanistico edilizia: Il fabbricato edificato con P. di C. n.65 rilasciato il 27.11.2006, a tutt'oggi non risulta ancora completato. Risulta scaduta la validità del titolo abilitativo rilasciato e la relativa autorizzazione paesaggistica per poter terminare i lavori, regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ex artt.123 e 124 Legge regionale 21.1.2015 e relativa pratica sismica, previo rilascio di una nuova Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale. Ad opere ultimate si dovrà procedere a richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

Conformità Catastale: il fabbricato in corso di costruzione sovrastante l'area pignorata non è riportato nell'estratto di mappa e non risulta censito al Catasto Fabbricati. La situazione è regolarizzabile tramite la presentazione di un tipo mappale e una pratica Docfa di accatastamento di una unità immobiliare in corso di costruzione.

Costo regolarizzazione spese comprese Euro 2.800,00.

L'elaborato peritale redatto dall'esperto Dott. Maurizio Borseti è disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Tutte le attività, che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso di vendita.

Il valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568 c.p.c. è di € **310.950,00**, il prezzo base della vendita è di € **150.000,00** ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, possibile da offrire è di € **112.500,00**, nonché l'aumento previsto per il caso di gara fra più offerenti è di € **2.500,00**.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n.140, piano secondo 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, 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 facsimile 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, 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 di € 150.00,00 ( prezzo minimo € 112.500,00) indicato nell'ordinanza 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 ( dal 1 al 31 agosto 2017). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'at.569 c.p.c..

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'esperto Dott. Maurizio Borsetti;

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 o a mezzo di \_mandatario munito di 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. 249/2014 " 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 la metà del compenso del delegato ed alle spese generali della fase del trasferimento a, ai sensi del D.M. 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 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 vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 249/2014 " 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 ter-

mine 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 Professionista delegato, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze). Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alle ore **10:30** nel luogo indicato per l'esame delle offerte (presso **l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, sita nel Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40, secondo piano**) ; 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 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 € 2.500,00. 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 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 all'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 sussisten-

**za 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 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 volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in 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 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. 249/2014 RGE"; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode-professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode 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.

#### **Disposizioni del Giudice delle Esecuzione**

**SI 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 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 tutte le attività, che, a norma degli artt.571 e segg. 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 luogo indicato, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, a norma dell'art.173 quater disp.att.c.p.c. l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. e di cui all'art.40 L.47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L.47/1985, l'aggiudicatario potrà avvalersi , ove consentito e ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n.47, 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 metà del compenso del professionista delegato);
- 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 l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato, Avv. Anna Palazzi (tel.0744.407905- cell.3405134001) , la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni ( centr.0744.3981) ed il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.

### **AUTORIZZA**

I creditori interessati 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 della procedura esecutiva. E' facoltà dei creditori chiedere all'udienza fissata all'esito delle operazioni di delega, che la pubblicità avvenga esclusivamente sui siti internet.

### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art.624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

Terni, li 9 agosto 2017

Il Professionista delegato  
alle operazioni di vendita

Avv. Anna Palazzi

