

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ILARIA PALMERI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.132/2015 R.G. ES. IMM.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Ester Ferrara del Foro di Terni, con studio in Orvieto Via del Popolo n.36, Tel & fax 0763/393876 email: avvesterferrara@cnfpec.it nella qualità di Custode-Delegato, giusto provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, emesso in data 14.06.2017 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

- che il compendio pignorato di seguito indicato è posto in VENDITA SENZA INCANTO in **n.1 (uno) lotto** ad un prezzo non inferiore a:  
**€ 90.000,00 LOTTO 1**
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata per il **giorno 15 marzo 2018 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Ester Ferrara sito ad Orvieto in Via del Popolo n.36**, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 9,30**.
- Che, per il caso in cui si debba procedere alla GARA TRA GLI OFFERENTI nella vendita senza incanto, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:  
**euro 2.000,00 per il lotto n.1**
- 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 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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (**Geom. Paolo Brandoni**), 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 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 maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso il Custode dell'immobile Avv. Ester Ferrara e/o presso la Cancelleria del Tribunale di Terni e 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) e/o al numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia;
- che il valore dell'immobile ex art 568 c.p.c. è pari a:  
€ 90.000,00 per il Lotto n. 1
- che il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base è pari a:  
€ 67.500,00 per il Lotto n. 1

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

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

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito a Terni in Corso del Popolo n.40**. 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

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'espresa 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. 132/2015**" 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 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. 132/2015"**, 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 creditore non faccia opposizione; in tal caso il professionista avrà cura di verbalizzare l'opposizione e di rimettere gli atti a Giudice.

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 fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.000 e fino a 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.000

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;

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. 132/2015**"; 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, 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.

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA:**

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà 1/1 su: Abitazione di tipo civile, sita ad Orvieto in Via delle Robinie n.2, distinta al NCEU del Comune di Orvieto al foglio 130, particella 265, subalterno 5, indirizzo Via delle Robinie, piano 1-2, comune Orvieto, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 85, rendita € 258,23

**Conformità catastale:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati risulta destinata a soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che tale porzione di immobile è attualmente destinato a camere da letto e bagno; analoga difformità esiste sulla planimetria catastale la quale riporta lo stato autorizzato nell'ultimo progetto approvato dal Comune. Regolarizzabili mediante: Sostituzione della planimetria Descrizione delle opere da sanare: Il piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati risulta destinata a soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che tale porzione di immobile è attualmente destinato a camere da letto e bagno; analoga difformità esiste sulla planimetria catastale la quale riporta lo stato autorizzato nell'ultimo progetto approvato dal Comune. Costo per la sostituzione della planimetria catastale: Oneri Totali: € 500,00 Note: Le spese sopra riportate per la redazione della pratica ad Doc.Fa. necessaria per l'inserimento in atti di una planimetria corretta è stata complessivamente quantificata tenendo conto delle spese tecniche, del contributo alla cassa nazionale, dell'Iva e dei diritti Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità catastale sarà raggiunta all'atto della registrazione della variazione necessaria da produrre all'Agenzia del Territorio di Terni

**Conformità edilizia:** Abitazione di tipo civile. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già sommariamente riportato, l'intero piano secondo (sottotetto) risulta avere una diversa destinazione da quella riportata in tutti ed in particolare nell'ultimo grafico allegato ai vari permessi di costruire rilasciati dal Comune di Orvieto negli anni 2007-2009; infatti, tale parte l'immobile nei grafici citati è destinata come soffitta, in realtà, in sede di sopralluogo si è riscontrato che in questo spazio troviamo attualmente due camere da letto e un bagno. Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare consistono nell'utilizzazione della zona destinata a soffitta come camere da letto, nella realizzazione di un modesto fondello che delimita il ballatoio delle scale dal bagno, anch'esso necessitante di sanatoria. Lo strumento legislativo attraverso il quale è possibile sanare le opere abusivamente realizzate e la legge regionale n. 1 21 gennaio 2015 articolo n. 156 e del successivo regolamento regionale n. 2 del 18 febbraio 2015. Si segnala una lieve difformità nell'altezza interna di questo piano dove, nella parte più bassa anziché essere ml. 1,20 è pari a ml. 1.15. Altra segnalazione che preme fare allo scrivente quella dell'altezza interna del piano primo, che attualmente misura ml. 2,68 a fronte dei 2.70 che sono riportati nei vari progetti approvati. Anche per tale difformità si può

ricorrere alla soluzione contenuta nell'articolato di legge appena citato e quindi sarà necessario produrre un'unica pratica attraverso la quale verrà sanata la posizione sia del piano primo che del piano secondo. Regolarizzazione urbanistica: Oneri Totali: € 4.000,00 Note: Le spese sopra riportate necessarie per regolarizzare quanto sopra meglio descritto, comprendendo in esse le multe e le sanzioni da pagare al Comune di Orvieto, i bolli, tributi, i diritti e le spese tecniche comprensive di contributo alla cassa nazionale ed Iva. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara inoltre la conformità urbanistica

**Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Con riguardo alle predette difformità si richiama il contenuto dell'elaborato peritale a firma del Geom. Paolo Brandoni

Terni, lì 27 novembre 2017

Il Custode-Delegato

Avv. Ester Ferrara