



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**(EX TRIBUNALE DI ORVIETO)**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 32/2013**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Francesco Rosella**

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato Francesco Rosella, con studio in Orvieto piazza XXIX Marzo n. 24, telefono e fax 0763341858, pec: francesco.rosella@ordineavvocatiterni.it, custode-professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Natalia Giubilei del 07.09.2017

**AVVISA**

che il giorno **25 settembre 2018, ore 18,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Orvieto, piazza XXIX Marzo n. 24, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente beni immobile:

**LOTTO 3**

- Diritti di proprietà pari a 1/1 su appartamento sito in Comune di Città della Pieve (PG), Loc. Ponticelli, Voc.lo Poggio del Bastione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 74, Particella 524, Subalterno 8 - graffata con la particella 522 del medesimo Foglio 74 - Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7, superficie Piano 1-2, Rendita € 542,28.
- Diritti indivisi pro quota pari a 185/1000 sui seguenti beni comuni:
  - immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 536, Subalterno 1, categoria area urbana, consistenza 197 mq, piano T;
  - immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 550, categoria area urbana, consistenza 225 mq, piano T.
- Diritti indivisi sui seguenti beni comuni:

- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 549 qualità area urbana, superficie catastale 0.07.20;

- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 529, Bene comune non censibile.

Confini: Foglio 74, part.ile 518-523-521.

L'appartamento, con ingresso indipendente in un edificio quadrifamiliare, dispone di un giardino esclusivo della superficie di circa 67 mq e fa parte di un condominio composto da altri due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso.

L'appartamento risulta così composto: loggia esterna, soggiorno e cucina al piano primo, locale lavanderia, bagno e camera da letto al piano mezzanino, cui si giunge salendo la prima rampa di scale, due camere da letto e bagno al piano secondo, cui si accede proseguendo la rampa di scale.

L'appartamento, inoltre, dispone di alcuni spazi condominiali, costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl collocato alla sinistra del cancello di accesso al complesso immobiliare, spazi questi tutti gestiti dal "Condominio di Poggio del Bastione", così come descritti nella relazione di stima del CTU, arch. Claudio Rellini, alla quale si rimanda e dove la comproprietà sulle parti comuni è pari a 185 millesimi, come da tabelle millesimali.

L'immobile è attualmente libero.

Si avverte l'aggiudicatario che sarà tenuto, in via solidale con l'esecutata, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del decreto di trasferimento ed all'anno precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si precisa che il consulente incaricato di effettuare la stima del compendio pignorato ha dichiarato che per i lavori di Ristrutturazione Edilizia e recupero dei casali è stata rilasciata Concessione Edilizia prot. n. 11014 del 27.05.2003, previa approvazione del Piano Attuativo come da Delibera del Consiglio Comunale n. 111 del 31.07.2003, interessata da una prima variante, autorizzata con Permesso a Costruire n. 2328 del 15.05.2006 e da una seconda variante, per rinnovo del titolo previgente e completamento delle opere non ancora ultimate, assentita Denuncia di inizio attività prot. n. 2328 del 10.08.2006 e fine lavori in data 10.08.2008.

Il consulente ha dichiarato, inoltre, di aver riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) la rappresentazione catastale riporta un piccolo divisorio tra la cucina e il soggiorno, inesistente;
- 2) diversa distribuzione del bagno;
- 3) non è indicata catastalmente la parte divisoria tra le due camere da letto al piano secondo;
- 4) le altezze utili indicate in entrambi i piani per 2,70 ml, hanno in realtà valori medi

sostanzialmente diversi, variabili, da un minimo di 1,00 ad un massimo di 2,85 ml;

5) l'immobile è privo di certificato di agibilità .

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e certificato di agibilità. Per le difformità riscontrate si rimanda comunque alla perizia in atti, i cui costi e oneri, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal C.T.U. sono stati detratti dal prezzo di vendita.

Nel Piano Regolatore vigente, approvato con D.P.R.G. del 22.05.1998 e successive varianti, il lotto ricade nella zona E2 Agricola. In particolare, i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, particelle 536, 549, 550 e 529 ricadono in "Aree di particolare interesse agricolo" - EA - (Titolo IV - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - articolo 32 e seguenti N.T.A.) come risulta dai certificati di destinazione urbanistica.

**Prezzo base: € 112.500,00 (valore di stima pari ad € 265.000,00)**

**Prezzo minimo: € 84.375,00 (75% del prezzo base):**

**Rilancio minimo: € 2.500,00**

\*\*\*

Si rende altresì noto, in relazione al lotto posto in vendita, meglio descritto nell'elaborato tecnico redatto dal consulente nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Claudio Rellini, al quale si rinvia e da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto:

- 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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui i beni immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizioni o molestie e pretese di eventuali conduttori;

- che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità a riduzioni di 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art 36 del D.PR. 380/2001, dovrà presentare domanda in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che i beni immobili pignorati vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà la metà del compenso spettante al professionista delegato oltre rimborso spese generali e accessori di legge);

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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 l'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico d'ufficio, arch. Claudio Rellini, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

## **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 lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza XXIX Marzo 24, **entro le ore 11,00 del giorno 24 settembre 2018**, 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 deve essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato 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, 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), 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 rateale ai sensi dell'art 569 c.p.c.

e. l'espressa dichiarazione di avere 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 (ex Orvieto) Proc. n. 32/2013" 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 appena 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 ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. n. 227/2015; 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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 lo studio del Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni Proc. N. 32/20150/2011", 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, non appena ricevuto il saldo prezzo, 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 comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

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 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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal custode-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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, **alle ore 18,00 del giorno 25 settembre 2018**, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, piazza XXIX Marzo n. 24.

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 lotto 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 (art. 573 c.p.c.) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 2.500,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore all'importo stabilito per il rilancio minimo sopra indicato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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, in caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista restituirà ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte.

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in tale 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 (ex Orvieto) Proc. n. 32/2013".

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-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-professionista 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.

\*\*\*

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso ([www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)) anche [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) e presso il sottoscritto custode-professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e contattando il numero verde di call center 8006303, ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, 30 maggio 2018

Il Custode - Professionista Delegato

Avv. Francesco Rosella

