



**N. 14/2017 Reg. Es. Imm.**

**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il Delegato del Compendio Immobiliare Pignorato, Avv. Stefano Colalelli, nella procedura esecutiva immobiliare n. 14/2017 R.G.E.,

- visto il provvedimento di nomina del delegato del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dr.ssa Natalia Giubilei, in data 09/05/2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;

- visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

Che davanti al sottoscritto Professionista delegato presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza n. 210, il giorno **20.02.2019** **alle ore 9,30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa, sito in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 13 identificato al catasto fabbricati: Foglio 125, particella 815, subalterno 33, categoria C/6, classe 13 consistenza 25 mq., superficie 30 mq, rendita € 51,62.

L'intero fabbricato ove è situato il locale garage oggetto di esecuzione è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato. Il lotto n. 1 costituito da locale garage ha un'altezza utile pari a m. 2,90 ed è ubicato al piano interrato raggiungibile per mezzo di una rampa e di un corsello comuni. L'ingresso è costituito da una porta basculante in ferro. Internamente il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e sono presenti l'impianto elettrico e una finestra esterna. L'immobile è attualmente libero.

**LOTTO 5:**

**CORPO A:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 15 identificato al catasto fabbricati: foglio 125, particella 815, subalterno 87, scala A2, interno 1, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 102 mq - 90 mq, rendita € 309,87.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage e i locali cantina. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.77,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80.

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90,00.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e/o parquet, le pareti intonacate, le

porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

L'immobile identificato con il corpo A risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

**CORPO B:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 15 identificato al catasto fabbricati: foglio 125, particella 815, subalterno 79, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 45,45.

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da un locale garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale, che ha una superficie complessiva utile di mq. 22,00 ed altezza interna di ml.3,06. E' presente l'impianto elettrico.

L'immobile identificato con il corpo B risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

-che il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta rispettivamente a:

**Lotto 1: €. 19.000,00;**

**Lotto 5: €. 175.500,00;**

- che il prezzo base di vendita ammonta a:

**Lotto 1: €. 10.687,50;**

**Lotto 5: €. 88.875,00;**

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

**Lotto 1: €. 8.015,62;**

**Lotto 5: €. 66.656,25;**

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di:

**Lotto 1: € 1.000,00;**

**Lotto 5: €. 2.000,00;**

- 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: **19/02/2019 alle ore 11.00;**

- 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 trova, nella consistenza

indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 14/2017 R.G.E. Arch. Luca Mordini a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, come indicate nella perizia di stima a cui ci si riporta;

-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. 380/2011 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che maggiori informazioni sono reperibili oltre che presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, presso il Custode Delegato, Avv. Stefano Colalelli, con Studio in Terni, Via Lungonera Savoia n. 26, Tel: 0744/422232 oppure sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) sui quali è pubblicata la relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Mordini;

-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 380/2011 gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi: per il lotto n. 1 la conformità edilizia è attestata dal certificato di agibilità n. 102/2008 del 28/08/2008 e per il lotto n. 5 dal certificato di agibilità n. 124/2009 dell'11/01/2010;

-che l'aggiudicatario qualora gli immobili si trovino 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 per i lotti n.ri 1, e 5 corrisponde alle risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare e i dati catastali corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari nonché le planimetrie catastali come risulta dall'elaborato peritale a cui si rimanda.

## **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, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (**prezzo minimo**) indicato 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;

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. 14/2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice 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, 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. 14/2017 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 anticipate per la 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 privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario 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 (**fondario**) 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 (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, 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 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:

- €. 500,00 per immobili venduti fino a € 10.000;
- €. 1.000,00 per immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- €. 1.500,00 per immobili venduti oltre €. 30.001 e fino a €. 60.000;
- €. 2.000,00 per immobili venduti oltre € 60.001 e fino a €. 100.000;
- €. 2.500,00 per immobili venduti oltre €. 100.001 e fino a €. 200.000;
- €. 3.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 200.001 e fino a €. 300.000;
- €. 5.000,00 per gli immobili venduti oltre a €. 300.001;

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

12) laddove siano 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 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. 14/2017"; 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.

Terni, li 14/11/2018

**Il Delegato**  
**(Avv. Stefano Colalelli)**

