

Professionista delegato  
Avvocato Stefania Rossi  
Piazza XXIX Marzo,24  
05018 ORVIETO (TR)  
Telefono e fax: 0763 341858  
Partita iva: 00633750559  
Email:studiolegale.stefaniarossi@gmail.com  
PEC: avvstefaniarossi@puntopec.it

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione Immobiliare N. 73/2011 R.G.E. ( Ex Orvieto )**

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

**Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Stefania Rossi**

\*

Il sottoscritto avvocato Stefania Rossi, con studio in Orvieto piazza XXIX Marzo 24, telefono e fax 0763341858, **pec: avvstefaniarossi@puntopec.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 Ilaria Palmeri del 3 12 2017

**AVVISA**

che il giorno **26 gennaio 2019, ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato sito in 05018 Orvieto, piazza XXIX Marzo civ 24, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili, per i quali si rimanda espressamente alla perizia in atti:

**LOTTO 1**

**Corpo A)**

Diritti di proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo civile (A2) sita in Città della Pieve, frazione Voc. Maranzano, Via Caticciano n 48 , con annessa piscina di pertinenza a uso esclusivo a pochi metri di distanza e terreno circostante della superficie di mq 4120.

Sia il fabbricato che l'annessa piscina sono posti all'interno di una corte comune a più unità immobiliari che insieme a queste ultime costituiscono l'intero lotto.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani. Il piano terra è composto da un soggiorno/cucina di 58,20 mq - dove è presente l'accesso principale dell'abitazione e una scala a chiocciola interna che collega il piano terra al piano primo - e da un WC di mq 3,30. Non collegati ai suddetti locali ma con accesso esterno, locale cantina di pertinenza di 13,30 mq e magazzino adibito a deposito attrezzi di mq 19,75 nel quale è stato ricavato un locale uso centrale termica. Portico di mq 34,75 sul prospetto nord e forno in muratura sul prospetto ovest.

Il piano primo è composto da un soggiorno di mq 25,50 cui si accede dalla scala a chiocciola posta a piano terra, tre camere da letto ed un bagno. L'accesso al piano primo può avvenire anche tramite scala esterna dotata di pianerottolo.

La piscina, di classica forma rettangolare, ha una superficie di mq 72.

Costituisce pertinenza diretta della piscina il terreno della superficie di mq 4120.

Il fabbricato è indicato in Catasto fabbricati del Comune di Città della Pieve al foglio 23 particella n 919 sub 2, piano S1-T- 1, cat A2, classe 3, consistenza vani 8, rendita € 743,70.

Il terreno di pertinenza è invece indicato al Catasto terreni al Foglio 23 particella 915, seminativo arborato, classe 3, di ha 0.41.20, redd. dom. € 17,02 e agr. € 18,09

### **Corpo B)**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo economico ( A/3) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

L'edificio, posto nelle immediate vicinanze di quello di cui al corpo A), si sviluppa su un unico piano diviso in due porzioni: la prima destinata ad abitazione composta da un locale adibito a soggiorno - cucina, una camera da letto ed un bagno; l'altra porzione, ad uso agricolo, è costituita da due magazzini e tre piccoli locali ad essi antistanti.

L'abitazione è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 3, categoria A/3, classe 3, piano terra, consistenza vani 8, rendita € 743,70.

L'accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 4, categoria C/2, classe 3, piano terra, consistenza mq 34,00, rendita € 75,51.

### **Corpo C)**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su cantina ( CN) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale.

La cantina è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 5, categoria C/2, classe 3, piano seminterrato, consistenza mq 5, rendita € 11,10.

L'accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 6, categoria C/6, classe 3, piano terra, consistenza mq 17,00, rendita € 36,00.

Confini per il tutto: Strada di Caticciano; proprietà Barucci Clementina, Muratore Oliva e Muratore Saveria; lotto. 2 su più lati; salvo altri.

Sussiste la conformità catastale, edilizia ed urbanistica per l'intero lotto, come risulta dalla CTU in atti.

\*

Ai sensi dell'art 173 quater disp.att. c.p.c nonché ai sensi dell'art 46 del T.U. di cui al D.P.R.380/2001

e di cui all'art 40 della L. 28 02 1985 e successive modificazioni si precisa che dalla perizia di stima in atti si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

Corpo A)

- Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967.

- Pratica edilizia n. 187/1986 da cui è stata rilasciata la Concessione edilizia prot. n. 4734 in data 21 novembre 1986.

- Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8716 del 06 ottobre 2016 - pratica edilizia n. 126 dell'anno 2015.

Corpo B)

Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967.

- D.I.A. prot. n. 304 dell'anno 1998.

- Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8715 del 18 novembre 2016 -pratica edilizia n. 125 dell'anno 2015.

Corpo C)

L'accessorio agricolo, è stato oggetto di concessione edilizia protocollo n. 8364 del 26 maggio 1992 - pratica edilizia n. 337 /1991

Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967.

\*

L'intero lotto ricade in Zona agricola "E" del piano regolatore generale come risulta dalla CTU in atto alla quale si rinvia.

Gli immobili sono attualmente occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso, contestualmente all'ordinanza di vendita, in data 3 12 2017, l'ordine di liberazione, da attivare, laddove l'aggiudicatario non esenti il Custode da tale attività., al momento dell'aggiudicazione dei beni, salvo il caso di revoca dell'autorizzazione ad occupare gli immobili ove concessa o di casi di urgenza che giustifichino la liberazione anticipata.

Si precisa che il prezzo è stato decurtato dal G.E. rispetto alla perizia del 15% per tenere conto dell' assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell' ambito dell' esecuzione

**Prezzo base: € 274.125,00 (valore di stima pari ad € 430.000,00)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 205.593,75**

**Rilancio minimo: € 3.000,00**

## LOTTO 2

### Corpo A)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su fabbricati rurali ( R ) siti in Città della Pieve, frazione Vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

Gli immobili sono costituiti da sette accessori agricoli siti in zona foranea nella campagna umbra, in prossimità della strada asfaltata che collega Città della Pieve a Moiano.

I fabbricati risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve:

fg 23 n. 981 sub 2, cat. C/2, classe 3, piano terra, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 58 mq, rendita € 111,04;

fg 23 n. 981 sub 3, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 106 mq, rendita € 156,49;

fg 23 n. 981 sub 4, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 140 mq, superficie catastale totale 141 mq, rendita € 216,91;

fg 23 n. 981 sub 5, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 48,03 (da demolire ); fg 23 n. 981 sub 6, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita € 79,02.

fg 23 n. 981 sub 7, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 191mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita € 295,93.

fg 23 n. 981 sub 8, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita € 63,52 ( da demolire ).

### Corpo B)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su fabbricato agricolo, destinato a stalla, sito in Città della Pieve frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

La costruzione, in struttura prefabbricata in cemento armato, di circa 500 mq, è costituita da un vano destinato a stalla diviso in due porzioni separate al centro da un “corsello” attraverso il quale, con mezzi meccanici, vengono distribuiti sia gli alimenti che le materie necessarie alla lettiera degli animali. La stalla è dotata di spogliatoio e di bagno.

L' edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al fg 23, n. 981 sub. 9, piano terra, categoria D/1, rendita € 2.169,12.

### Corpo C)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreni agricoli, di varia natura e consistenza, siti in Città della Pieve frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, della complessiva catastale superficie di ha 3.25.35.

Detti terreni, tutti posti nelle vicinanze dei fabbricati descritti ai corpi A) e B), sono identificati al Catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 n. 122, qualità bosco misto, 3 classe, di ha 0.16.20, redd. dom. € 0,92, redd. agr. € 0,17;

fg 23 n. 123, qualità pascolo, classe U , di ha 0.07.30, redd. dom. € 0,49, redd. agr. € 0,23.

fg 23 n. 124, qualità bosco misto, classe 3 , di ha 0.23.60, redd. dom. € 1,34, redd. agr. € 0,24.

fg 23 n. 139, qualità bosco ceduo, classe 4, di ha 0.08.30, redd. dom. € 0,60, redd. agr. € 0,09.

fg 23 n. 954, qualità prato U, di ha 0.47.64, redd. dom. € 7,38, redd. agr. € 4,92.

fg 23 n. 957, qualità seminativo arborato, classe 3, di ha 0.96.54, redd. dom. € 39,89, redd. agr. € 42,38.

fg 23 n. 965, qualità seminativo, classe 3, di ha 1.07.95, redd. dom. € 44,60, redd. agr. € 50,18

fg 23 n. 977, qualità pascolo U, di ha 0.17.82, redd. dom. € 1,20, redd. agr. € 0,55.

Confini dell' intero lotto: Strada di Caticciano; proprietà Barucci Clementina, Muratore Oliva e Muratore Saveria; lotto. 1 su più lati; Fosso di Caticciano; proprietà Baricca Benedetto; salvo altri.

Relativamente all' intero lotto sussiste la conformità catastale, edilizia ed urbanistica per tutti i fabbricati ad eccezione dei fabbricati identificati con i subalterni 5 ed 8 della particella 981 di cui al corpo A), fabbricati che dovranno essere demoliti in ottemperanza alle previsioni progettuali della concessione edilizia prot. 977 del 10 giugno 1996.

Maggiori chiarimenti in CTU.

\*

Ai sensi dell'art 173 quater disp.att. c.p.c nonché ai sensi dell'art 46 del T.U. di cui al D.P.R.380/2001 e di cui all'art 40 della L. 28 02 1985 e successive modificazioni si precisa che dalla citata perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

Corpo A)

Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 801 del 1987 rilasciata in data 12 gennaio 2017;

Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 2231 del 1995 pratica n. 27 dell'anno 1995 rilasciata in data 10 febbraio 2017.

Si sottolinea che i fabbricati di cui ai sub 5 e 8 della particella 981 dovranno essere demoliti in ottemperanza alle previsioni progettuali della concessione edilizia prot. 977 del 10 giugno 1996, come si legge nella CTU in atti, cui si rinvia espressamente "a causa del fatto che fra il periodo intercorso dalla presentazione delle pratiche di condono alla definizione delle stesse era stata prodotta una pratica per una compensazione urbanistica parzialmente realizzata dall'esecutato che ha determinato la realizzazione dei corpi autorizzati ma non la demolizione di quelli esistenti per i quali era prevista, appunto, la demolizione".

Corpo B)

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia protocollo n. 978 del 08 giugno 1996, pratica edilizia n. 37 del 1996.

\*

L'intero lotto ricade in Zona agricola "E" del piano regolatore generale come risulta dalla CTU in atto alla quale si rinvia.

Gli immobili sono attualmente occupati dal debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso, contestualmente all'ordinanza di vendita, in data 3 12 2017, l'ordine di liberazione, da attivare, laddove l'aggiudicatario non esenti il Custode da tale attività., al momento dell'aggiudicazione dei beni, salvo il caso di revoca dell'autorizzazione ad occupare gli immobili ove concessa o di casi di urgenza che giustifichino la liberazione anticipata. Si precisa che il prezzo è stato decurtato dal G.E. rispetto alla perizia del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito dell'esecuzione

**Prezzo base: € 239.062,50 (valore di stima pari ad € 375.000,00)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 179.296,88**

**Rilancio minimo: € 3.000,00**

### LOTTO 3

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreni agricoli, di varia natura, siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, nelle immediate vicinanze dei lotti 1 e 2, così indicati nel catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 n. 126, qualità bosco misto, classe 2 , di ha 9.72.00, redd. dom. € 80,32, redd. agr. € 20,08;

fg 23 n. 129, qualità seminativo, classe 4 , di ha 0.44.80, redd. dom. € 13,88, redd. agr. € 18,51;

fg 23 n. 144 qualità seminativo, classe 4 , di ha 2.22.60, redd. dom. € 68,98, redd. agr. € 91,97;

fg 23 n. 145 qualità pascolo, classe U, di ha 0.13.10, redd. dom. € 0,88, redd. agr. € 0,41;

fg 23 n. 158 qualità pascolo arb., classe U, di ha 0.04.30, redd. dom. € 0,88, redd. agr. € 0,41;

fg 23 n. 159 qualità bosco misto., classe 3, di ha 0.23.60, redd. dom. € 0,88, redd. agr. € 0,41;

fg 23 n. 205 porzione AA, qualità prato, di ha 0.02.00, redd. dom. € 0,31, redd. agr. € 0,21;

fg 23 n. 205 porzione AB, qualità uliveto, classe 3, di ha 0.00.30, redd. dom. € 0,05, redd. agr. € 0,02;

fg 23 n. 206 porzione AA, qualità prato, sup. ha 0.03.00, redd. dom. € 0,46, redd. agr. € 0,31;

fg 23 n. 206 porzione AB, qualità pascolo arb, classe 3, di ha 0.00.20, redd. dom. € 0,02, redd. agr. € 0,09;

Confini per il tutto: Fosso di Caticciano; Strada vicinale di San Biagio; proprietà Baia Anna, Pasqui Francesco e Pasqui Paolo; proprietà Leprini Matilde; proprietà Moscatello Graziella Paolini Angelo e Paolini Gino, salvo altri.

Il lotto ricade in Zona agricola "E" del piano regolatore generale come risulta dalla CTU in atto alla quale si rinvia.

Gli immobili sono attualmente occupati dal debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso, contestualmente all'ordinanza di vendita, in data 3 12 2017, l'ordine di liberazione, da attivare, laddove l'aggiudicatario non esenti il Custode da tale attività., al momento dell'aggiudicazione dei beni, salvo il caso di revoca dell'autorizzazione ad occupare gli immobili ove concessa o di casi di urgenza che giustifichino la liberazione anticipata.

**Prezzo base: € 48.750,00 (valore di stima pari ad € 65.000,00)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 36.562,50**

**Rilancio minimo: € 1.500,00**

#### **LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreno agricolo sito in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, posto in zona decentrata rispetto ai lotti 1, 2, 3 e così indicato al catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 part. 90, seminativo, classe 3, ha 2.62.50, redd. dom. € 108,46 e redd. agr. € 122,01.

Confini per il tutto: proprietà Leprini Elda; proprietà Leprini Franco; Istituto Diocesano; proprietà Cittadini Leda, Gherardi Massimiliano e Gherardi Raffaele, salvo altri.

Il lotto ricade in Zona agricola "E" del piano regolatore generale come risulta dalla CTU in atto alla quale si rinvia.

Il terreno è attualmente occupato dal debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso, contestualmente all'ordinanza di vendita, in data 3 12 2017, l'ordine di liberazione, da attivare, laddove l'aggiudicatario non esenti il Custode da tale attività., al momento dell'aggiudicazione dei beni, salvo il caso di revoca dell'autorizzazione ad occupare gli immobili ove concessa o di casi di urgenza che giustifichino la liberazione anticipata.

**Prezzo base: € 30.000,00 (valore di stima pari ad € 40.000,00)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 22.500,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

\*

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal CTU geom. Paolo Brandoni per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, (decurtato rispetto alla perizia del

15% con riferimento ai lotti 1 e 2, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito dell'esecuzione).

Si rende altresì noto, in relazione a tutti i beni posti in vendita ( lotti 1, 2, 3 e 4 sopra indicati) , meglio descritti nell'elaborato tecnico redatto dal consulente nominato dal Giudice dell'esecuzione, geo. Paolo Brandoni, 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.P.R. 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, geom. Paolo Brandoni, 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 25 gennaio 2019**, 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;

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. 73/2011 ex Orvieto" 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. 73/2011 ex Orvieto", 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 10,00 del giorno 26 gennaio 2019** data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, piazza XXIX Marzo 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 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare **le offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 per i lotti n 1 e 2 , ad € 1.500,00 per il lotto n 3 e a € 1.000,00 per il lotto n 4.**

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 cpc, 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 - Proc. n. 73/2011" ex Orvieto.

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, sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche", sui siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e relativi portali correlati, [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) e relativi portali correlati, [www.corrieredell'umbria.it](http://www.corrieredell'umbria.it), [www.roma.repubblica.it](http://www.roma.repubblica.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sul sistema Aste Click, sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l e su Postal Target; informazioni anche 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 di call center 800630663, 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.

Orvieto il 10 ottobre 2018

Il Custode - Professionista Delegato

Avv. Stefania Rossi

