

**Professionista delegato**  
**Avvocato Stefania Rossi**  
**Piazza XXIX Marzo,24**  
**05018 Orvieto(TR)**  
**Telefono e fax: 0763 341858**  
**Partita iva: 00633750559**  
**PEC: avvstefaniarossi@puntopec.it**

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione Immobiliare N. 50/2011 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 e del 16.04.2019

### **AVVISA**

che il giorno **5 ottobre 2019 alle ore 10,30** 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:

#### **LOTTO 2**

- Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su appartamento in Orvieto, frazione Orvieto Scalo, Via del Fosso n. 7, posto al piano primo facente parte di una palazzina di quattro piani compreso l'interrato, della superficie di mq 71,89 per i vani principali ed accessori diretti, mq 5,80 per balconi e mq 5,00 per accessori indiretti non comunicanti, costituito da un unico vano adibito ad ingresso soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio. La zona pranzo e la camera da letto minore sono servite da balconi. L'appartamento è dotato di un magazzino al piano interrato
- Detto bene è distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157, particella 74 sub. 14, Cat. A/2, Classe 7, consistenza vani 4,5, P1-S1, rendita catastale Euro 418,33. Confini: altre proprietà distinte ai sub. 13 e 15, scala comune distinta al sub. 2, salvo altri.

- Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su locale ad uso garage in Orvieto, frazione Orvieto Scalo, Via del Fosso n. 7, posto al piano interrato distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157, particella 74 sub. 25, Cat. C/6, Classe 13, consistenza mq 18, rendita catastale Euro 37,18; Confini: bene comune distinto ai sub 1, 2 e 5, altra proprietà distinta al sub. 24, salvo altri.
- Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto in Orvieto, frazione Orvieto Scalo, Via del Fosso n. 7, posto a piano terra, distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 157, particella 74 sub. 40, Cat. C/6, Classe 9, consistenza mq 10, rendita catastale Euro 10,33. Confini: corte comune distinta al sub 1 ed altra proprietà distinta ai sub. 39 e 41, salvo altri
- Diritti indivisi sui seguenti beni comuni non censibili posti in Orvieto, frazione Orvieto Scalo, Via del Fosso n. 7:
  - Area di corte comune, rampe di accesso al garage, posti auto comuni, rampa per disabili prospiciente il corpo scala centrale e locale tecnico sito al piano terzo, immobili distinti al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni come BCNC al foglio 157, particella 74 sub. 1;
  - Corpo scala ed ascensore centrale distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni come BCNC al foglio 157, particella 74 sub. 2;
  - Corpo scala lato sinistro e locale tecnico posto al piano secondo distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni come BCNC al foglio 157, particella 74 sub. 3;
  - Corpo scala lato destro e locale tecnico posto al piano secondo distinti al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni come BCNC al foglio 157, particella 74 sub. 4;
  - Locale tecnico denominato in planimetria catastale come locale serbatoio distinto al Catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni come BCNC al foglio 157, particella 74 sub. 5

Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti, redatta dall'arch. Claudio Montanucci, i cui costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario sono stati quantificati dal CTU in circa € 1.400,00 iva esclusa (prezzario regionale dell'Umbria anno 2010).

In particolare si segnala che il consulente ha precisato e dichiarato che dal sopralluogo effettuato è emerso:

-che la parete divisoria tra il garage individuato al sub 25 e quello individuato al sub 24 di altra proprietà è stata eliminata, così come la parete che separa i magazzini individuati ai sub 14 e sub 13 di altra proprietà; tale illecito è sanabile.

Ai sensi dell'art 173 quater disp. att. c.p.c si precisa inoltre che il consulente incaricato di effettuare la stima del compendio pignorato ha dichiarato:

- che l'immobile è interessato dalla seguenti pratiche edilizie: Permesso a Costruire n 222 del 07/07/2004 con il quale è stata chiesta l'autorizzazione alla variante al Permesso a Costruire n 109 del 07/07/2004

04 2004 ed alla Concessione Edilizia n 116 del 15 04 2003;

- che con certificato n 112/2004 è stata rilasciata l'agibilità.

Nel Piano Regolatore vigente il lotto ricade nella zona omogenea B1 " *zone residenziali sature*".

Si porta a conoscenza che sull'immobile potrà essere esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 9 D. Lgs. n. 122/05 da parte del possessore dello stesso, promissario acquirente alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario e che pertanto, l'aggiudicazione all'esito della vendita sarà soltanto provvisoria; in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nei termini e nei modi previsti dalla normativa richiamata, l'aggiudicazione diverrà definitiva e in tal caso la liberazione del bene sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal custode – professionista delegato alla vendita.

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..

**Prezzo base: € 67.921,88 (valore di stima pari a € 161.266,50)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 50.941,41**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

\*

Si rende altresì noto, in relazione a tutti i beni posti in vendita, meglio descritti nell'elaborato tecnico redatto dal consulente nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Claudio Montanucci, 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 Montanucci, 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 04 ottobre 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. 50/2011 (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. 50/2011 (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 10,30 del giorno 05 ottobre 2019**

data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in 05018 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 e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

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 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. 50/2011 (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, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), anche su [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e sul sito [www.asteimmobiliare.it](http://www.asteimmobiliare.it), e sul sistema Aste Click, 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, 19 giugno 2019

Il Custode - Professionista Delegato

Avv. Stefania Rossi