

STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
AVVOCATI  
EMILIANO STRINATI E FRANCESCA CLERICO'  
Via Armellini n. 1/B - 05100 Terni  
tel. 0744/432001 fax 0744/401033  
clericostrinati.studio@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

**Esecuzione Immobiliare N. 160/2018 R.g.**

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

**Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: Avv. Francesca Clericò**

Il Professionista delegato alla vendita avv. Francesca Clericò, nella procedura esecutiva n. 160/18 R.g. proposta da Credito Emiliano S.p.a., vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 17.11.2019 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;  
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;  
visti gli art. 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2020 alle ore 09:30 in Terni Corso del Popolo n. 40, presso il Palazzo di Giustizia, sala del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati**, previa apertura ed esame da parte del delegato alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega, delle buste contenenti le offerte analogiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA**, della piena proprietà dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

Piena proprietà di porzione di fabbricato cielo/terra ad uso abitazione, sito in Giove (Tr) via Piave n. 2, svolgentesi su quattro livelli, composto al piano terra da due vani accessori e un sottoscala (legnaia/ripostiglio), al primo piano da una cucina e una sala con annesso balcone; al piano secondo da due camere, un bagno e un disimpegno con balcone attiguo, al piano terzo da un vano sottotetto

ad uso soffitta, della superficie complessiva di circa 133,35 mq.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Giove al foglio 8 particella 64 categoria A/4, classe 3, vani 5,5, mq. 150, rendita € 284,05.

Non sussiste conformità edilizia, per le quali si rimanda alla perizia di stima, con oneri di regolarizzazione stimati in € 4.000,00, già detratti dal prezzo di stima.

Sussiste conformità catastale ed urbanistica.

Non sussiste condominio.

Immobile libero.

Prezzo di stima € 48.745,02

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 49.000,00

Prezzo minimo: € 36.750,00

Aumenti previsti in caso di gara: € 1.500,00

## **LOTTO 2**

Piena proprietà di locale ad uso magazzino/cantina sito in Giove (Tr) Via Benedetto Cairoli n. 89, posto al piano terra, composto al piano terra da un locale principale della superficie di circa mq. 14,50 dal quale attraverso una piccola rampa di scale, scavata nella roccia tufacea, si accede a piccole nicchie al piano sottostrada con altezza di m.1,50.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Giove al foglio 8 particella 299 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 32 mq, rendita € 45,45.

Non sussiste condominio

Immobile libero.

Sussiste conformità edilizia, urbanistica e catastale

Prezzo di stima € 5.131,88

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 5.200,00

Prezzo minimo: € 3.900,00

Aumenti previsti in caso di gara: € 500,00

## **LOTTO 3**

Piena proprietà di appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie complessiva di mq 250 circa, ove insistono alcune piante di ulivo in stato di abbandono. L'appezzamento risulta intercluso; l'accesso pedonale al medesimo è possibile solo dalla via pubblica attraverso particelle limitrofe di proprietà altrui.

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Giove al foglio 2 particella 322, qualità uliveto, classe 1,

superficie catastale mq. 120, reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,31 e al foglio 2 particella 181, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq. 130, reddito dominiacale € 0,70 reddito agrario € 0,34.

Immobile libero.

Valore di stima € 12.750,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: € 12.750,00

Prezzo minimo: € 9.562,50

Aumenti previsti in caso di gara: € 1.000,00

-Si rende noto che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo di cui al DPR 6/6/2001 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 nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Luciano Cianchetta con studio in Terni Zona Fiori n. 116/b, Email [lcianchetta@libero.it](mailto:lcianchetta@libero.it), Tel. 348/2686246, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-si rende noto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 del bene.

A norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si indicano le notizie di cui all'articolo 46 de T.U. DPR 380/2001 e dell'articolo 40 L. 47/1985 e di cui all'articolo 30 stesso T.U. e successive modificazioni risultanti dalla citata perizia, per gli immobili posti in vendita:

Per il lotto 1: .licenza edilizia rilasciata in data 14/6/1969 al n. di prot. 11; .autorizzazione edilizia rilasciata in data 12/07/1988 al n. di prot. 89; .autorizzazione edilizia rilasciata in data 05/07/1990 al n. di prot. 30.

Per il lotto 2: fabbricato realizzato in data antecedente l'anno 1940 e non risultano pratiche edilizia.

Per il lotto 3: certificato di destinazione urbanistica n. 25 del 09/07/2019 Prot. 3291- Aree B2 Conservazione e Completamento – Aree a trasformabilità condizionata per la vulnerabilità degli

Acquiferi – Tavola PS1;

-si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-si rende noto che l'immobile viene venduto libero 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 metà del compenso del professionista delegato);

-si rende noto che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

-si rende noto che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

L'elaborato peritale, che l'offerente ha l'onere di consultare, sarà disponibile unitamente alla ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e nei seguenti Siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Maggiori informazioni sull'immobile sono reperibili sui siti internet sopra indicati, presso il Custode dell'immobile Avv. Francesca Clericò con studio in Terni Via Armellini 1/b Tel. 0744/432001, contattando il numero verde del gestore della pubblicità 800630663;

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Si segnala che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Si avvisa inoltre che per la vendita **IL TRIBUNALE DI TERNI NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE**

### **e altre disposizioni**

**1) le offerte di acquisto in formato analogico potranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita ovvero entro le ore 11:00 del 24 marzo 2020;**

- 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 in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del

Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

**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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) 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;
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè del nel suo Paese d'origine è permesso al un italiano di acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo <http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.htm>; se l'offerente straniero e "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

**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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

**d.** il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; 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 e dei relativi allegati

dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);

- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'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 simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) 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. 160/2018**" 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;

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

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se essa stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

7) 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;

8) 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà 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);

**9)** il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese quantificate dal delegato, 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. 160/2018”**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

**10)** 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 verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 cpc;

-a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

-a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

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 e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

**11)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine

indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

**12)** le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece: a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile; b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 cpc;

- 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00; € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00; € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00.

- 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 prestato la cauzione più alta e in caso di parità di cauzioni offerte, a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

**13)** laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: 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 dal creditore 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 in capo al creditore;

**14)** 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. 160/2018";

-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 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 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.

Terni, lì 27 novembre 2019

Il custode delegato

Avv. Francesca Clericò