

TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 125/2017 RGE Tribunale di Terni

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Professionista delegato alla vendita: Avv. Luciana Campanelli

\*

La sottoscritta avvocato Luciana Campanelli, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, tel. 0763342903, fax 0763214237, e.mail: [avv.campanelli@tiscali.it](mailto:avv.campanelli@tiscali.it), pec. [avvlucianacampanelli@recapitopec.it](mailto:avvlucianacampanelli@recapitopec.it), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento reso dal Giudice dell'esecuzione in data 31.03.2018 e in forza del quale tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 22 febbraio 2019 alle ore 16,30 presso lo studio del professionista delegato sito in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Diritti di proprietà per l'intero (1/1) su: appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio del tipo a schiera, costituito da più unità abitative cielo terra con annesso aree scoperte di pertinenza.

L'unità immobiliare posta in vendita è sita in Fabro, via degli Ulivi n. 47, ed è censita al catasto fabbricati al foglio 10 particella 778 sub 3 cat. A/2 classe 2 vani 5,5 R.C. € 454,48, con diritto di comproprietà sulle parti comuni all'intero complesso edilizio distinte al catasto fabbricati come bene comune non censibile al foglio 10 particella 778 sub 4. L'unità immobiliare è costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano terra si trova un portico antistante l'ingresso, un locale ingresso-soggiorno-cucina con balcone, WC e vano scala per il collegamento con il piano seminterrato e con il piano primo; al piano primo si trovano due camere, un locale pluriuso, un bagno e un balcone; al piano seminterrato si trova un locale (descritto in catasto come deposito),

un WC (descritto in catasto come lavanderia) e un ripostiglio.

L'area esterna di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 124, è adibita in parte a giardino e in parte ad area pavimentata con vialetto di accesso all'abitazione,

L'accesso all'abitazione avviene da Via degli Ulivi mentre l'accesso ai locali posti al piano seminterrato avviene mediante un viale comune condominiale censito al foglio n. 10 particella 778 sub 4, che ha origine da via delle Mimose.

I beni sopra descritti allo stato sono disabitati ma nella disponibilità dell'esecutato; contestualmente all'ordinanza di vendita è stato emesso l'ordine di liberazione in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Prezzo base: € 111.000,00

Prezzo di stima: € 174.056,00

Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 83.250,00

Rilancio minimo: € 2.500,00

Il prezzo \* è determinato dal Giudice dell'esecuzione.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si precisa che dalla consulenza tecnica di stima, redatta dal consulente incaricato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Velio Massini Rosati, risulta:

- che l'unità immobiliare oggetto di stima è conforme ai titoli abilitativi ad eccezione del locale lavanderia posto al piano seminterrato e che pertanto non si dichiara la conformità edilizia;

- che detta difformità non è sostanziale in quanto non incrementa il carico urbanistico e non comporta un cambio di destinazione d'uso;

- che non è stata dichiarata la conformità catastale degli immobili posti in vendita per le seguenti ragioni: - l'abitazione risulta descritta in catasto come sita in via delle Mimose snc, mentre essa si trova in via degli Ulivi n. 47 ed è pertanto necessario apportare le variazioni catastali per la corretta indicazione della via; - la planimetria catastale dell'abitazione, che comprende l'area esclusiva di pertinenza, non corrisponde alla mappa catastale in quanto comprende le particelle 672 e 805/parte, appartenenti ad altro proprietario ed è quindi necessario effettuare una variazione per l'esatta rappresentazione grafica; - l'elaborato planimetrico del bene comune non censibile distinto al fg. 10 p.lla 778 sub 4 comprende le p.lle 803 della stessa ditta, 804, 805/parte e 694 intestate ad altro proprietario ed è quindi necessaria la variazione grafica per esatta rappresentazione alla mappa; l'unità immobiliare non è sottoposta a vincolo di carattere urbanistico ed è stata dichiarata la conformità urbanistica.

- che le spese tecniche di regolarizzazione catastale, che saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, sono state determinate dal consulente tecnico d'ufficio in € 690,00 circa e che

tale importo è stato detratto dal prezzo di stima del lotto.

Si rende noto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 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.

Si rende altresì noto che:

Il compendio immobiliare, meglio descritto nell'elaborato tecnico redatto dal consulente nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Velio Massini Rosati, al quale si rinvia e da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, viene posto in vendita 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 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui i beni immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 degli 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.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate 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 per la fase del trasferimento dei beni ai sensi del DM n. 227/2015 oltre rimborso spese generali e accessori di legge).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale, redatto dal consulente tecnico, geometra Velio Massini Rosati, 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

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Luciana Campanelli in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21 entro le ore 11,00 del 21 febbraio 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 dovrà 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 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 minorenni, 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, a pena di inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nel presente avviso;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; tale termine non è prorogabile e il pagamento non potrà essere rateizzato ma il termine soggiace alla sospensione feriale;

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; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende

obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti 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. 125/2017" 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 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 relativo alla sola fase del trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 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 a 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 lo studio del professionista delegato in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n.125/2017" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, i cui estremi verranno comunicati dal professionista delegato;

- 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 d.lgs., 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 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 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 (fondiaro) 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 e 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, alle ore 16,00 del 22 febbraio 2019, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21.

Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa dovrà 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 (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 2.500,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi

dall'offerta precedente, 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 cinque 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 in sua vece: a) un procuratore speciale o generale munito di procura conferita mediante atto notarile; b) un avvocato parimenti munito di procura autenticata dal notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

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. 125/2017"; si rende noto inoltre che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la data di 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.

\*

Maggiori informazioni potranno essere reperite: - sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), - al seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile anche richiedere l'inoltro a mezzo e.mail o fax copia della perizia o fornite dal professionista delegato al seguente numero telefonico 0763342903 o dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Terni (centr.0744/3981).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Orvieto, li 31 ottobre 2018

Il Professionista Delegato  
Avv. Luciana Campanelli

