



N. 38/18 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 38/18, Dott. Andrea Vasconi,

AVVISA

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, ha delegato le operazioni di vendita allo stesso custode/delegato il quale nella data sotto segnalata, terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 di:

- Fabbricato ad uso abitazione sito in Strada di Granaccioli n. 1, Località Schifanoia, Narni (TR), posto ai Piani terra, primo e secondo, di una palazzina in muratura oltre accessori al piano seminterrato e si compone:
 - a) al Piano Terra di: ingresso vano scala, cucina, soggiorno, bagno;
 - b) al Piano Primo di: due camere da letto, soggiorno, bagno, cucinino e terrazzo;
 - c) al Piano Secondo (sottotetto) di un Locale unico con angolo cottura e bagno;
 - d) al Piano Seminterrato di una cantina e di un ripostiglio.Superficie catastale totale 174 mq.
Il fabbricato è distinto al NCEU del Comune di Narni al foglio 172 particella n. 236 Sub. 4, Cat. A/2, piano T-1-2-S, vani 9,5 R.C. € 760,48 e al foglio 172, part. 236, natura EU;
- Terreno pertinenziale con sup. catastale di mq. 370, distinto al Catasto Terreni del Comune di Narni al foglio 172, particella 397, qualità uliveto.

Tali unità abitative sono occupate dal debitore.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, si rinvia alla perizia di stima del CTU.

Si fa presente che sono stati accertati diversi titoli abilitativi, indicati in perizia, rilasciati dal Comune di Narni ed è stata presentata una pratica di Condonò Edilizio L. 47/85: n. 816 (prot. 5587 del 28/03/1986) per la concessione in sanatoria tipologia abuso A.6 "opere in difformità della licenza o concessione".

Per quanto detto, la **conformità edilizia** sarà pienamente sancita con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e/o dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Da un punto di vista urbanistico si dichiara la piena conformità urbanistica.

- Valore di stima € 94.250,00
- Prezzo a base d'asta € 39.761,72
- Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base): € 29.821,29.
- Rilancio minimo per la gara: € 1.500,00
- IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.
- Data dell'esame di tutte le offerte telematiche e analogiche e della eventuale vendita senza incanto con modalità sincrona mista: 25/05/2022 ore 15:45 e seguenti.
- Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 24/05/2022 ore 11:00.
- Luogo della vendita: Sala Aste Telematiche di Terni in Strada di Collescipoli n. 57 (TR).
- Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. a mezzo del suo portale.
- Modalità di presentazione delle offerte:

- **Telematica:** Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11:00 del 24/05/2022, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 38/2018" - IBAN: IT79R0622014405000001000691 (IBAN da utilizzare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche per versare la cauzione).

E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

- **Analogica:** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 11:00 del 24/05/2022 presso lo studio del custode/delegato, Dott. Andrea Vasconi, sito in Terni in Piazza San Giovanni

Decollato n. 12, piano III.

Alle offerte analogiche 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 R.G.E. N. 38/2018" 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.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) a pena di inefficacia;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- e) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 571 cpc;

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 più elevato).

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

1) L'offerta non sarà considerata efficace:

- a) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

2) L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

3) 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). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

4) 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);

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 18, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 8, 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. 38/2018"**, oppure tramite bonifico bancario;

6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 11);

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

7) nel caso di cui al precedente punto 6) 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;

8) 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;

9) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti 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 al rilancio minimo indicato pari a 1.500,00 euro;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

10) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito

nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia 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. 590bis 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 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;

11) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

a) un avvocato munito di procura speciale notarile;

12) 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;

13) 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;

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. 38/2018;

- 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.

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

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, dell'Arch. Moreno Ciavattini, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entietribunali.it - www.aste.immobiliare.it - nei termini assegnati dal G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Sui predetti siti è consultabile anche l'avviso di vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Moreno Ciavattini nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/18 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita, Dott. Andrea Vasconi, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: andrea.vasconi@inwind.it; oppure alla Cancelleria delle Es. Imm. del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981). Numero verde call center 800630663.

Terni, 11/02/2022

Il Professionista delegato

Dott. Andrea Vasconi

