



N. 120/21 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 120/21, Dott. Andrea Vasconi,

AVVISA

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, 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 su:

Fabbricato ad uso abitazione cielo-terra con piccola corte circostante e magazzino in Via XX Settembre 142, Terni. Il fabbricato si compone di tre piani, con cantina al piano seminterrato e l'abitazione al piano terra e primo.

La corte intorno al fabbricato è completamente recintata e si accede tramite due cancelli carrabili, uno con accesso dalla via principale e l'altro dalla via laterale, entrambe Via XX Settembre.

Il magazzino è posto all'interno della corte, al piano terra.

L'abitazione ha due portoni d'ingresso, in corrispondenza dei cancelli. Entrando dal portone sul retro si trova un piccolo disimpegno ed una scala che porta al piano seminterrato dove è presente la cantina. Al piano terra l'abitazione è composta da una cucina, un bagno, un soggiorno ed una camera e la scala che porta al piano primo dove sono presenti tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

Il fabbricato è iscritto al NCEU del Comune di Terni al foglio 122, particella 10, subalterno 1, indirizzo Via XX Settembre n. 142, piano S1- T-1, categoria A4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 187 mq, rendita cat. € 333,11.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità del 24/10/1961 al n. di prot. 18860.

Non è dichiarata la conformità edilizia in quanto risultano le seguenti difformità edilizie: realizzazione di un secondo servizio igienico e conseguenti modifiche interne al piano terra. Allo stesso piano, è stata realizzata nel bagno una finestra sul lato ovest della parete esterna. Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria. Oneri Totali in via presuntiva: € 5.000,00, che sono stati decurtati ai fini dell'individuazione del valore di stima.

Non è dichiarata la conformità catastale in quanto risultano le seguenti irregolarità catastali: rispetto alla planimetria catastale presente agli atti, si è riscontrata la realizzazione di piccolo W.C. al piano terra. Regolarizzabili mediante variazione catastale – DOCFA – oneri totali: € 500,00, che sono stati decurtati ai fini dell'individuazione del valore di stima. Non esiste un condominio.

L'immobile non è abitato. Sono presenti all'interno mobili, arredi, vestiario e altri beni.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

L'immobile verrà reso libero dalle cose sopra indicate in esso giacenti, entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

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.

Trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento non ci sono.

- **Valore di stima** € 118.000,00

- **Prezzo a base d'asta Euro** € 88.500,00

- **Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base):** € 66.375,00 tuttavia in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

- **Rilancio minimo per la gara:** € 2.000,00

- **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: 21/02/2024 ore 16:00 e seguenti.**

- **Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 20/02/2024 ore 11:00.**

- **Luogo della vendita: Studio del Dott. Andrea Vasconi sito in Piazza San Giovanni Decollato n. 12, piano III, interno 6- 05100 Terni.**

- **Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. a mezzo del suo portale www.gorealbid.it.**

- **Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni:**

- **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 – che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente **entro le ore 11:00 del 20/02/2024** 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>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

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. 120/2021” – IBAN: IT67N0622014405000002001465 (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 20/02/2024 presso lo studio del custode/delegato, Dott. Andrea Vasconi, sito in Terni in Piazza San Giovanni Decollato n. 12, piano III, dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 13:00 e dalle 15:30 alle 18:00.

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. 120/2021" 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. (5 – pag. 11 dell'ordinanza).

1 – pag. 9 dell'ordinanza) 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), 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).

2 – pag. 10 dell'ordinanza) 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;

- 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 se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;

se l'offerente straniero è "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 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 – pag. 11 dell'ordinanza) L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- 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 dell'art. 583 c.p.c.;

4 – pag. 11 dell'ordinanza) 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).

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

6 – pag. 11 dell'ordinanza) 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 la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

7 – pag. 11 dell'ordinanza) 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;

8 -pag. 11-12 dell'ordinanza) 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 – pag. 12 dell'ordinanza) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come 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 R.G.E. N. 120/2021”**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

10 – pag. 12-13 dell'ordinanza) 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 se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- 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 – pag. 13 dell'ordinanza) 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 – pag. 13 – 14 dell'ordinanza) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche), nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece 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 c.p.c.;

- 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 2.000,00 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 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 – pag. 14 dell'ordinanza) 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. 590bis 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 a carico del creditore;

14 – pag. 14 – 15 dell'ordinanza) 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 R.G.E. N. 120/2021”**;

- 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, dal Geom. Valentina De Nicola, 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.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.astegiudiziarie.it - www.legalmente.net - www.ilmessaggero.it - nei termini assegnati dal Sig. 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 dal Geom. Valentina De Nicola nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 120/21 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.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita,

Dott. Andrea Vasconi, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: andrea.vasconi@gmail.com; oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde di call center 800630663. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il gestore nominato per la vendita al numero di telefono: 0737/ 786344, il servizio è operativo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, E-mail: assistenza@gobid.it.

Terni, 30/10/2023

Il Professionista delegato

Dott. Andrea Vasconi

