



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 19/2022 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Daniela Cecchetti

Il sottoscritto Avv. Daniela Cecchetti con studio in Terni, Largo E. Ottaviani n. 1 (tel. e fax 0744/471207 – cell. 3398436452 – Pec: daniela.cecchetti@ordineavvocatiterni.it – email: avvocatodcecchetti@gmail.com) nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 19/2022 R.G.E.;

- vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita con la quale, in data 19.10.2022, è stata delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. al vendita dei beni pignorati al sottoscritto Custode;
- ritenuto pertanto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

AVVISA

che il giorno **28.02.2024, alle ore 16.00, presso il proprio studio in Terni, Largo E. Ottaviani n. 1**, previa apertura delle buste ed esame delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su:

- appartamento ad uso civile abitazione sito in Calvi dell'Umbria, Borgata S.M. Maddalena n. 11/A. L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato, è composta da una cucina/soggiorno, un bagno, una camera, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie complessiva di mq 45,77. L'appartamento è distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria, al foglio 40, part. 55, sub. 4, piano S1, cat. A/3, Classe 2, Vani 3, Rendita € 139,44.

Si rende noto che sono state riscontrate irregolarità edilizie e catastali, come meglio precisato dal CTU nella relativa perizia, le quali possono essere regolarizzate e del cui costo, preventivato in € 2.800,00, si è tenuto conto ai fini della formazione del prezzo.

L'immobile è sottoposto a vincolo idrogeologico e sismico.

Non è stato riscontrato il certificato di agibilità.

L'unità immobiliare è libera da persone ma non da cose.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla

presenza di difformità edilizie e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: € 32.954,40

Prezzo base di vendita come da ordinanza: € 14.062,50

Prezzo minimo per l'offerta: € 10.546,88

Rilancio minimo per l'offerta: € 1.000,00

Le richieste di visita **dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando** il portale:

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Luogo e data di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo n. 40.

Data della vendita: 28.02.2024

Luogo, data ed ora di esame delle offerte: le buste saranno aperte il giorno 28.02.2024 alle ore 16:00 presso lo studio del sottoscritto Custode e Delegato alla vendita in Terni, Largo E. Ottaviani n. 1.

SI EVIDENZIA ESPRESSAMENTE CHE IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

DISCIPLINA VENDITA SENZA INCANTO (Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni):

1) Le offerte di acquisto dovranno 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 il loro esame e per la vendita.**

- 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 deve essere accertata mediante esibizione del documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del professionista delegato 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 (Un fac-simile del modulo di offerta è presente sul sito 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, (salva la possibilità di regolarizzare 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 e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il domicilio, lo stato civile, 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, nonché allegare copia del documento di identità in corso di validità

dell'altro 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 soggiornate 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 di origine è permesso ad 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 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 i questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche per 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 posto a base d'asta per il lotto specificato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

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 (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 autenticata da notaio, il quale potrà, altresì, presentare offerta 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 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 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);

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. 19/2022 R.G.E. DELEGA**" 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 la 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 nel 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 ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. n. 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 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 – Proc. n. 19/2022 R.G.E. DELEGA**", oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla Esecuzione Immobiliare n. 19/2022 R.G.E. Tribunale Terni, e recante il seguente codice IBAN: IT 75 Q 07075 14403 0000 0073 4822 (BCC Banca CentroCredito Cooperativo Toscana Umbria);

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 T.U.B. 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 dalla aggiudicazione;

- a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di 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 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 quantificati 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 contenenti le offerte analogiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore;

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

- in subordine potrà intervenire in sua vece 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.;

- 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'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: € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

I valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto:

- 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;

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. 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 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. 19/2022 R.G.E. DELEGA;**

- 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.

Inoltre

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 unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 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 dal Geom. Moreno Alessandrini (con studio in Terni Via D. Chiesa n. 2, Tel e fax 0744.58312, email: mor.alessandrini@gmail.com, pec: moreno.alessandrini@geopec.it), anche con riferimento alla condizione urbanistica, edilizia e catastale del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 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 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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)
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio;
- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso

contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Moreno Alessandrini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso, sul Portale Vendite Pubbliche (PVP): <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it;

E' possibile inoltre richiedere informazioni sul bene immobile posto in vendita al numero verde di call center: 800 630 663 del gestore della pubblicità, Edicom Srl;

E' possibile richiedere maggiori informazioni anche presso il professionista delegato Avv. Daniela Cecchetti (tel. 0744/471207 – cell. 339.8436452) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

Terni, 27 novembre 2023

Il Custode Delegato

Avv. Daniela Cecchetti