



R.G.E. n 42/2023.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
**G.E. DOTT.FRANCESCO ANGELINI**  
**Procedura esecutiva RGE n. 42/2023**  
**Custode Giudiziario Avv. Eleonora Pleramrini**  
**Tel 3495628231 e-mail studiopiermarini@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA - 1° ESPERIMENTO**

Avv. Eleonora Piermarini, con studio in Terni (TR) Via Giuseppe Petroni n.28, nominata dal Custode Giudiziario dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Angelini con ordinanza del 17.7.2023 e Professionista delegato alla vendita con ordinanza di vendita del 15.11.2023, alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato,

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO Giovedì 21 Marzo 2024 ALLE ORE 10,**

presso il proprio studio in Terni (TR), Via Giuseppe Petroni n.28, secondo piano, si volgerà la **VENDITA SENZA INCANTO**, previa apertura delle buste delle offerte pervenute (di seguito è dettagliatamente indicata modalità, tempi e luogo di presentazione delle offerte), con gara in caso di più offerenti, nel rispetto dell'ordinanza di delega alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, **Del seguente Bene**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito nel Comune Terni in Via Piemonte 43 ad uso civile abitazione di tipo popolare in zona semicentrale e residenziale della città, servita da trasporti pubblici, provvista di parcheggi vicina a centro commerciale, stazione ferroviaria, attrezzature sportive. L'appartamento è situato al piano terreno con annessa cantina al piano seminterrato il tutto distinto al Catasto Urbano del Comune di Terni al foglio 111, particella 82, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, rendita € 247,90, composto da ingresso, cucina, camera da letto, salotto, bagno. Attualmente condotto in locazione con contratto 3+2 in regime di cedolare secca del 31/03/2021 con adeguato canone mensile di euro 300,00 e pagamento della quota condominiale pari a € 30,00 salvo conguaglio di fine anno. La locazione scadrà nei termini di legge il 09.04.2026 con volontà di non rinnovo\ disdetta da comunicarsi entro il 9.10.2025.

Il conduttore ha versato al locatore un deposito cauzionale pari a € 600,00. Privo di difformità catastali ed urbanistiche, e di accessi pronti per i disabili.

L'immobile non presenta irregolarità catastali né edilizie ma non si riscontra la presenza di certificato di abitabilità.

Fino ad Agosto 2023 vi era un debito verso il condominio di € 378,92.

Valore Immobile ex art. 568 cpc è di € 55.100,00

**Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.**

**PREZZO BASE LOTTO € 46.457,00** (euro quarantaseimila quattrocento cinquantasette\00) come determinato dal GE nella ordinanza di vendita

**OFFERTA MINIMA** (il 75% del prezzo base d'asta **-prezzo minimo**) **€ 34.842,75** (euro trentaquattromila ottocentoquarantadue\75) a pena di inefficacia della offerta stessa .

**AMMONTARE DEI RILANCI** in caso di gara € 1.500,00 (euro millecincquecento\00 ) sul prezzo base.

**Si avvisa espressamente che PER LA VENDITA IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE, IMMOBILIARI, O ALTRI INTERMEDIARI.**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)**

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00 del 20 Marzo 2024 (giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita,) presso la **Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, sua sede Palazzo di Giustizia in Corso del Popolo n. 40 a Terni (05100 TR)**

- 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 minorenni, 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](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 di vendita, a pena di inefficacia;

**d.** il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, 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 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 potrà essere una sola ma 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. 42/2023 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 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 D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il 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. 42/2023”, 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 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) **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 saranno aperte il giorno 21 Marzo 2024 alle ore 10.00 in Via Giuseppe Petroni n. 28 Piano secondo presso lo studio dell'Avv. Eleonora Piermarini, alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala); 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'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, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

- **€ 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;**

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

**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. 42/2023"**;

- 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.

### **SI AVVISA ALTRESI'**

- Che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;

-L'unità immobiliare è posta 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'Esperto nominato dal Giudice

dell'Esecuzione Arch Enzo Marinelli con studio in Terni in Via Radice n. 27 tel 0477/300046, fax 0744/305678, e-mail proteusterni@libero.it, Pec enzo.marinelli@archiworldpec.it, 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

-Per le notizie di cui all'art.46 del T.U. Edilizia di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art.40 L.47/1985 si rinvia alla perizia di stima a firma dell'Arch. Enzo Marinelli ;

- 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, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- L'immobile è stato realizzato ante 1967 e successivamente non ha subito variazioni o modifiche ed ha la conformità edilizia ed urbanistica;

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 del 19febbraio 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;

- l'immobile viene venduto libero 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 metà del compenso del professionista delegato);

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e vendita e all'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui 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) [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) , [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) .

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere apprese :

-- presso il delegato alla vendita al n. 3495628231 ;

- presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, come sopra riportati

- del gestore della pubblicità Edicom S.r.l al numero verde 800630663;

- le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al custode e delegato alla vendita esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- 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;

- che i beni in oggetto di vendita sono meglio descritti nell'elaborato peritale a firma dell'esperto Arch. Enzo Marinelli, che 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.

-che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

- Una bozza dell'offerta è reperibile al seguente link: [https://tribunale-terni.giustizia.it/cmsresources/cms/documents/modello\\_offerta\\_di\\_acquisto.pdf](https://tribunale-terni.giustizia.it/cmsresources/cms/documents/modello_offerta_di_acquisto.pdf)

Terni, lì 18 Dicembre 2023

Il professionista delegato Avv. Eleonora Piermarini