

**TRIBUNALE DI TERNI****Esecuzione Immobiliare: N. 68/2019****Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini****Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Cristiana Tiberi****AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

La sottoscritta Avv. Cristiana Tiberi, (tel. e fax 0744/364414) email avv.cristianatiberi@libero.it, pec: [cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it](mailto:cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it), custode - professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura indicata in epigrafe, promossa da Intrum Italy SPA (mandataria della PENELOPE SPV SRL), giusta nomina con ordinanza del G.E. del 06.01.2020,

**VISTA**

- L'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emanata dal G.E. in data 23.02.2022, e i conseguenti provvedimenti del 8.06.2023 e del 20.02.2024 con cui è stata disposta la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei beni immobili nella procedura esecutiva iscritta al n. 68/2019 R.G.E.I. e ;
- L'art. 569 e 570 e s.s. cpc;

**AVVISA**

Che nella data, nel luogo e negli orari sotto indicati si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti immobili:

**Corpo D:**

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di Villa disposta su tre livelli, iscritta al NCEU Terni al fg. 72, part. 513, sub 7, cat. A/8, con ampia area di pertinenza ad uso esclusivo, con piscina di circa mq. 98, con spogliatoio e bagno.

Superficie complessiva mq. 4.332,61, di cui esterna lorda mq. 3.830

Al piano S1 è presente uno studio, un bagno e un disimpegno;

Al piano Terra sono presenti n. 3 camere, n.2 bagni, 2 locali cantina, 1 lavanderia, 1 studio, 1 soggiorno/cucina, 4 disimpegni, portico e balcone;

Al piano 1 sono presenti n.3 camere, n. 1 bagno, n.1 soggiorno, una cucina, un disimpegno, due

terrazzi, un balcone ed un portico.

Non conforme, oneri per regolarizzazione catastale € 2.000,00 – oneri per regolarizzazione edilizia € 16.000,00

Corpo A:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21 –

Piena proprietà per 1/1 di garage autorimessa iscritto al NCEU Terni Foglio 72, particella 513, subalterno 3 cat. C6, di fatto adibito ad uso Taverna e cucina

Superficie mq. 156, sono state riscontrate irregolarità catastali regolarizzabili mediante pratica DO.C.FA, oneri € 600,00;

Difformità edilizia oneri per sanatoria € 5.000,00

Corpo B:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di abitazione di tipo economico iscritta al NCEU Terni fg. 72, part. 513, sub 4, cat. A 3, fabbricato in pietra composto da due piani fuori terra, superficie mq. 192,03, completa il subalterno un annesso ad uso pozzo e forno. Secondo la vigente normativa edilizia e la destinazione di piano regolatore, l'immobile ha una capacità di ampliamento pari a 100 mq di S.U.C.

Corpo C:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di Magazzino iscritto al NCEU Terni al fg. 72, part. 513, sub 5 cat C 2 e tettoia superficie complessiva mq.58,96

Sono presenti irregolarità catastali sanabili con una spesa di € 600,00, già decurtata dal prezzo di stima

Corpo E:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di Tettoia di grande superficie iscritta al NCEU Terni al fg. 72, part. 513, sub 8 cat. C 7, mq 336,62, realizzata senza titolo edilizio e senza nulla osta paesaggistico.

Non conforme – regolarizzabile mediante demolizione della tettoia – oneri € 40.000,00 oltre € 1.500,00 per pratica edilizia DO.C.FA per demolizione totale U.I.

Corpo F:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di Tettoia iscritta al NCEU Terni al fg. 72, part. 513, sub 9 cat C7, mq. 67,35, realizzata senza titolo edilizio e senza nulla osta paesaggistico. Non conforme – regolarizzabile mediante demolizione della tettoia – oneri € 15.000,00 - oltre € 1.500,00 per

pratica edilizia DO.C.FA per demolizione totale U.I.

Corpo G:

Terni – Strada Fontana della Mandorla n. 21

Piena proprietà per 1/1 di terreno agricolo, in parte con ulivi, iscritto al NCEU Terni al fg. 72, part. 778, superficie complessiva mq. 2.940,00

Non conforme per presenza di costruzioni precarie adibite a ricovero animali da cortile, edifici non sanabili urbanisticamente e regolarizzabile mediante messa in pristino dello stato licenziato, perciò a ripristino effettuato (demolizione e ripristino a terreno vegetale) non è necessario effettuare procedure.

Rispetto a tutti i beni, non risultano dagli archivi del comune di Terni i relativi certificati di agibilità.

Il prezzo di stima del lotto indicato nella perizia redatta in data 20.12.2021, alla quale si rimanda integralmente è di € 966.215,00

**PREZZO BASE D'ASTA € 154.212,75**

Il prezzo minimo che è possibile offrire non può essere inferiore al 75% del prezzo base ed è pari ad € 115.659,57

Rilancio minimo in caso di gara **€ 2.500,00**

Per maggiori informazioni riguardo le pratiche edilizie, le conformità urbanistiche e per una puntuale descrizione dell'immobile si fa pieno riferimento alla perizia redatta in data 20.12.2021 e alle successive integrazioni dal Geom. Marco Finestauri.

\*\*\*\*

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Marco Finestauri, che deve essere consultata dall'offerente e 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.

La relazione è consultabile sui 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)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalla "Disciplina della pubblicità della vendita" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Si precisa che tutte le unità immobiliari sopra indicate 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'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, Geom. Marco Finestauri,

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 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 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ovvero, ricorrendone i presupposti, nelle condizioni di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40 comma 6° della Legge 47/19854, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria o domanda di concessione ai sensi delle normative citate entro giorni 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Terni Via Petroni n.15 e presso il Tribunale di Terni per le attività di cui al presente avviso di vendita, ove potranno essere fornite maggiori informazioni, avvisando che le richieste di visita del bene immobile dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La vendita avrà luogo il giorno **29/05/2024 alle ore 14,15 presso la SALA ASTE TELEMATICHE TERNI – in Terni Strada di Collescipoli n.57.**

**Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate entro le ore 11 del giorno precedente lo svolgimento della gara presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento, il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero di procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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 di 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;

b) Una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Es.Imm. N. 68/2019" di 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;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e relativa integrazione;

g) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

h) l'offerta può essere formulata dall'offerente o personalmente, oppure tramite un avvocato, munito di procura speciale notarile, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta non sarà considerata efficace :

- Se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
- Se non è indicato il prezzo;
- Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- Se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile

\*\*\*\*

- Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offerta** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it** .

Si invita, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti accreditata sul **conto corrente acceso presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO : IT53 B062 2014 4050 00002001 241 intestato alla procedura al momento della apertura delle buste.**

Le offerte telematiche dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche **https://pvp.giustizia.it/pvp/** e dovranno contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

- n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al IV o V comma dell'art.12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitare la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquisire congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo del prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA attraverso il suo portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Le buste delle offerte analogiche e telematiche verranno aperte il 29/05/2024 alle ore 14,15.

**SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI E ALTRI INTERMEDIARI.**

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato Avv. Cristiana Tiberi con studio in Terni Via Petroni n.15, tel. e fax 0744 364414 nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sui 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), sul portale delle vendite pubbliche e al numero verde [800630633](tel:800630633).