



**R.G.A.C. n. 13/2023**

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato alla vendita, Avv. Marco De Pascalis, con studio in Terni Viale Cesare Battisti n. 45, nella procedura esecutiva in epigrafe indicata;

**vista**

- l'ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, del 07.02.2024;

**considerato**

- che il G.E. nel richiamato provvedimento ha statuito che: *“rilevato che ai sensi dell’art.569, comma 4, c.p.c. è possibile disporre la vendita con modalità analogiche in considerazione dello scarso valore dei beni talché la seguente ordinanza deve ritenersi applicabile ed andrà attuata dal professionista delegato con esclusivo riferimento alle disposizioni aventi ad oggetto la presentazione delle offerte con modalità analogiche”;* ai sensi dell’art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marco De Pascalis, sito in Terni Viale Cesare Battisti n. 45, davanti al predetto professionista delegato, il giorno **28.05.2024 ore 09.30**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ANALOGICA** (possibilità di ricezione offerte solo cartacee e di presentare rilanci solo se fisicamente presenti il giorno della vendita) del seguente lotto:

**LOTTO UNICO.**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà** di appartamento di tipo economico (categoria **A/3**) sito in Terni (TR), Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16), piano 1°, distinto al N.C.E.U. del Comune di TERNI al **Foglio 117 Particella 450, Subalterno 10**, Rendita € 271,14, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani. Dati di superficie: Totale 63 mq, Totale escluse aree scoperte: 61 mq. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito nel tessuto storico cittadino di Terni ed è stato costruito in epoca remota antecedente al 1967 (PdC n. 56 del 13/03/1953 – Abitabilità prot. 15786 del 07/12/1954). L'unità immobiliare è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 2013 a seguito di un intervento di “Ristrutturazione edilizia interna con relativo frazionamento in due unità immobiliari (ex sub. 4). La palazzina ove insiste l'unità immobiliare oggetto di vendita è elevata di tre piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali/artigianali e i due piani superiori occupati dalle residenze. L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso dal disimpegno comune (B.C.N.C.- sub. 9) con l'unità immobiliare attigua (sub. 11), soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico con finestra e un piccolo terrazzo. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 54,85 mq ed un'altezza interna di 3,00 mt.. L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera stagna, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità/Dag dell'unità immobiliare successivamente all'intervento di ristrutturazione del 2013. Il costo stimato per la regolarizzazione è di € 800,00. Si rileva, infine, che i dati catastali relativi al numero civico dell'immobile (n. 10) presenti sulle visure catastali e successivamente trascritti negli Atti amministrativi, non corrispondono con quelli effettivi rilevati in sede di sopralluogo (attuale civico n. 16). Il costo stimato per la regolarizzazione è di € 250,00 esclusi diritti amministrativi.

L'immobile è libero. 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 UNICO: € 28.400,00, oltre oneri fiscali se dovuti;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 21.300,00, oltre oneri fiscali se dovuti;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 28.430,00 considerate le decurtazioni del 15% per gli immobili per vendita giudiziaria;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 27.05.2024 ore 11.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita: 28.05.2024 ore 09.30.**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*

#### **MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate solamente in via analogica, **entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, presso lo studio del delegato alla vendita, Avv. Marco De Pascalis, in Terni Viale Cesare Battisti n. 45.** 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 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 facsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)).

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

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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 una società, o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale il codice fiscale dell'impresa ed il nome del legale rappresentante; quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization);
- b. i dati identificativi del bene;
- c. 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**;

- 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;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione e **marca da bollo**
- h. l'indirizzo mail anche non certificato;
- i. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- j. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta dovrà essere allegata:

- a) oltre alla marca da bollo, un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 13/2023"** 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; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- b) copia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenni, dovranno essere allegati le copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica dovranno essere allegati copia del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Ognuno (tranne il debitore) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura autenticata da Notaio; gli avvocati possono anche fare offerte per persone da nominare ex art. 579, co. 3 e 583 c.p.c.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. 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;  
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.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene anche per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato 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 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).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura recante il seguente codice **IBAN: IT 95 W 06220 14405 000002001512** o in alternativa mediante deposito presso il Delegato alla vendita di assegni circolari non trasferibili, intestati a "**TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 13/2023**". In caso di mancato versamento del saldo prezzo con gli oneri fiscali e 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.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti comparsi personalmente. 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 all'importo sopra indicato; 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, 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. Infine, in caso di indicazione del medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, all'offerente che risulterà aver presentato l'offerta per primo. Al termine della gara il professionista restituirà ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte. Si precisa che il soggetto che ha presentato offerta analogica per partecipare alla gara sarà tenuto a presenziare personalmente alla stessa, in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio;

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.

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. 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, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co. 1 c.p.c. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le

somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura sopra indicato o in alternativa mediante deposito presso il Delegato alla vendita di assegni circolari non trasferibili, intestati a "**TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 13/2023**". 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 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, inoltre,**

- che 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'Esperto nominato, Ing. Simone Monotti, (consultabile sul P.V.P. - Portale delle Vendite Pubbliche, nonché 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)) anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'esperto nominato sopra richiamata, 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- **che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale hiip://venditepubbliche.giustizia.it ;**
- **che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**
- che qualora gli immobili posti in vendita risultassero 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, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, Avv. Marco De Pascalis (Tel. 0744/404604);
- che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

**Terni, 12.02.2024**

Il Professionista Delegato Avv. Marco De Pascalis