



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Esecuzione Immobiliare n. 97/2021

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANGELINI FRANCESCO

Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: DOTT. FABIO FORTI

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Fabio Forti con Studio in Terni Via Primo Maggio n. 40 nato a Terni (TR) il 30/01/1964 C.F. FRT FBA 64A30 L117Y P.IVA 00574640553 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco ANGELINI ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 97/2021 a norma dell'art. 490 c.p.c.;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Terni, Dott. Francesco ANGELINI, in data 07 Settembre 2022 ai sensi dell'art. 591 cpc;

visti gli artt. 569 e 570 e ss.ti cpc

**AVVISA**

che il giorno **21 maggio 2024 h. 16:00**, presso lo Studio del professionista delegato sito in Terni, Via Primo Maggio n. 40 si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICHE**

**Del seguente bene immobile:**

**LOTTO UNICO**

piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione di tipo economico (A/3) e relativa cantina distinto al Catasto fabbricati del comune di Terni al Foglio 120, Particella 70, Sub 2 graffato con Sub 13, piano terra e seminterrato, Classe 2, consistenza vani 3,5, superficie appartamento mq 49,42 ca, superficie cantina mq 13,03 ca, rendita euro 225,95 sito in Terni (TR), Viale B. Brin n° 152;

piena proprietà per la quota di 1/1 su corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ed

adiacente alla stessa, posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. del comune di Terni al Foglio 120, Particella 70, Sub 12;

piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di Area Urbana distinta al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio 120, Particella 71, Sub 2, consistenza mq 185.

La cantina di pertinenza, posta al piano seminterrato, è raggiungibile tramite corpo scala condominiale, privo di ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, bagno, camera, cucina e wc, per una superficie presuntiva di mq 49,42; corte di mq 117,43 ca e cantina di presuntivi mq 13,03 ca.

Sono state riscontrate irregolarità catastali il cui costo per renderle conformi è pari a circa euro 700,00 ed irregolarità edilizie, il cui costo per renderle conformi è pari a circa euro 1.800,00 già decurtati dal valore di stima. Non risultano spese condominiali insolute.

L'immobile non è occupato ed è in evidente stato di abbandono. Il prezzo di stima è pari ad euro 62.327,00.

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 alla modalità di determinazione del prezzo.

**VALORE IMMOBILE ex art. 568 cpc: EURO 62.327,00**

**PREZZO BASE: EURO 26.291,67**

**PREZZO MINIMO: EURO 19.718,75, ossia il 75% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: EURO 1.000,00**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima depositata dal Geom. Luca Sabatini con Studio in Terni, Via D. Faggetti 14 (tel. 329.3545479 - email: [condoservice@alice.it](mailto:condoservice@alice.it)) (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sul Portale delle Vendite pubbliche e sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); nonché sul sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati, per il tramite di Edicom, sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom SrL.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, nella consistenza

indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Luca Sabatini anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per evizione e molestie, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze ed accessori relative agli immobili, ragioni ad azioni, servitù attive e passive; gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 considerati, anche se occulti o comunque 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. Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidamente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Nella perizia di stima redatta dall'esperto, si specifica che l'edificio ove è ubicato l'immobile risulta esistente alla data del 01 Settembre 1967.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46 co 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 co 6° della legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte pari al 75% del prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

L'immobile viene venduto liberto da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza

titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara in forma tradizionale (cartacea) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni previo appuntamento da prendersi sulla piattaforma telematica "fallcoweb" prenotazioni Tribunale di Terni

Le offerte di acquisto devono essere presentate 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>; 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, 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 mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);

- 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. 97/2021 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.

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 DM 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. 97/2021**", 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, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

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

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) 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.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI**

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il Custode giudiziario e professionista delegato Dott. Fabio Forti, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) ed il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, lì 19 Marzo 2024

Il professionista delegato  
Dott. Fabio Forti

