

**TRIBUNALE DI TERNI****Esecuzione Immobiliare: N. 53/2023****Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini****Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Cristiana Tiberi****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Cristiana Tiberi, (tel. e fax 0744/364414) email avv.cristianatiberi@libero.it, pec: cristiana.tiberi@ordineavvocatiterni.it, custode - professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 53/2023

VISTO

- Il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni in data 19.10.2023;
- L'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emanata dal G.E. in data 24.01.2024 con la quale è stata disposta la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei beni immobili nella procedura esecutiva iscritta al n. 53/2023 R.G.E.I.;
- L'art. 569 e 570 e s.s. cpc;
- Ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati,
- Gli artt. 591 bis, 569 e ss. Cpc,
- Il richiamo del G.E. nella predetta Ordinanza alle disposizioni di cui all'art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015;
a norma dell'art. 490 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:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni Via Pacinotti n.5, con cantina al piano semi interrato, di vani catastali 10,5, identificato al NCEU Foglio 108 pt.108 sub 9, A/2, in buono stato di conservazione, ubicato al piano terzo di un condominio formato da 8 appartamenti e n. 2 studi al piano secondo e n.2 negozi al piano terra.

Esistono delle difformità catastali. Per la regolarizzazione delle difformità catastali occorre redigere e presentare all'ufficio del territorio la planimetria aggiornata corredata dal DOCFA; gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali, comprensive delle spese tecniche e/o oneri relativi al professionista abilitato, vengono stimati in € 1.000,00. Potrà essere sanata solo la diversa distribuzione interna, con pratica DOCFA, con esclusione della chiusura del balcone della finestra.

Sono state riscontrate irregolarità edilizie che sono regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA E SANZIONE PRATICA EDILIZIA, con oneri che vengono stimati in € 2.500,00 (€ 1.000,00 per sanzione ed € 1.500,00 per spese tecniche). Si precisa che potrà essere effettuata una CILA in sanatoria solo per i lavori abusivi interni, (diversa distribuzione degli spazi), mentre dovrà essere demolita la vetrata interna dove si è effettuata la chiusura del balcone e la finestra poiché entrambe non conformi alle norme edilizie. Non è stato rinvenuto certificato di abitabilità. Sussistono oneri condominiali insoluti per i quali l'aggiudicatario potrà essere chiamato a rispondere nei limiti di cui all'art. 63 disp. Att. C.c.. L'appartamento 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 alla modalità di determinazione del prezzo.

VALORE DELL'IMMOBILE DA PERIZIA € 232.500,00

PREZZO BASE D'ASTA € 174.375,00

Il prezzo minimo che è possibile offrire non può essere inferiore al 75% del prezzo base ed è pari ad € 130.781,25

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00

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 29.11.203 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, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 **11/09/2024 alle ore 15,00 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; 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. 53/2023" 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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** 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 : IT54 V062 2014 4050 0000 2001 596 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 sul **conto corrente acceso presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO : IT54 V062 2014 4050 0000 2001 596 intestato alla procedura Tribunale di Terni Es. Imm. 53/2023**) 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**

Le buste delle offerte analogiche e telematiche verranno aperte il 11/09/2024 alle ore 15,00.

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, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche e al numero verde 800630633.

Il Professionista Delegato

Terni 08.05.2024

Avv. Cristiana Tiberi