

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

PROCEDURA N. 117/2023 R.G.E.I.

Il sottoscritto professionista Avv. Silvia Bartollini, con Studio in Terni (TR), Via Barbarasa n. 23, cell. 3356701766, PEC.: silvia.bartollini@ordineavvocatiterni.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 29 Maggio 2024, emessa dal Giudice delle Esecuzioni **Dott. Francesco Angelini**,

AVVISA

CHE IL GIORNO 18 DICEMBRE 2024 ALLE ORE 10.00

presso il proprio Studio Professionale sito in Terni (TR)

VIA BARBARASA N. 23 -PRIMO PIANO SCALA A

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015

con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà di abitazione sita nel Comune di Terni, Via Campofregoso nr. 40 al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 118 particella 3 sub 11,z.c. 1, Categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58.

Confini: vano scale, proprietà [REDACTED] o aventi causa, spazi condominiali, salvi altri confini.

L'edificio ove è ubicato l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1940 (interamente presente nelle planimetrie di impianto catastale) si sviluppa su 4 livelli fuori terra ed un seminterrato destinato a cantine ed autorimesse.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portone posto sulla facciata prospiciente Via Campofregoso, che immette ad una scala condominiale interna ed un ascensore ad uso esclusivo dei proprietari dell'impianto in possesso della chiave (gli attuali proprietari non hanno partecipato alle spese delle quote loro spettanti).

La struttura dell'edificio è in muratura portante e con copertura a padiglione e manto in tegole di laterizio. La facciata è parzialmente in cortina e parzialmente intonacata e tinteggiata. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre i sistemi oscuranti (persiane) sono in parte quelli originari in legno, in parte sostituiti in alluminio.

L'appartamento, sviluppato su un unico livello posto al secondo piano, si compone di un lungo disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico ed una cucina con accesso al balcone che affaccia su un cortile interno condominiale destinato a parcheggio.

La pavimentazione è in gres con tonalità grigio/beige ed è la medesima per tutto l'appartamento, mentre per quanto riguarda il bagno, pavimento e rivestimento è in mattonelle con tonalità grigio chiaro. Nell'individuazione del lotto si considera di pertinenza dell'abitazione anche un vano cantina posto al piano seminterrato, lo stesso presenta una copertura con volte in mattoni e pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile risulta in generale in un sufficiente stato di conservazione. Le criticità da segnalare riguardano la finitura superficiale delle pareti e soffitti (colletta) che necessita un intervento di ripristino. Le persiane in legno degli infissi, che sono quelle originarie, andrebbero sostituite essendo in pessimo stato e difficilmente ripristinabili.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti, ma l'appartamento è dotato di salvavita. La caldaia è posizionata nel terrazzo esterno, mentre i termosifoni sono in alluminio.

Il consulente ha dichiarato la conformità urbanistica e la conformità edilizia.

Non ha invece dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato che sono presenti delle difformità tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e il sopralluogo dallo stesso effettuato riguardanti lievi modifiche interne regolarizzabili mediante variazione catastale.

Effettuando la variazione sarà inoltre necessario separare il subalterno dell'appartamento dal subalterno della cantina, come da normative attuali dall'Agenzia del Territorio andando a depositare 2 DOCFA. (oneri e costi di regolarizzazione Euro 600,00 al netto delle spese per diritti di segreteria).

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.

L'immobile risulta allo stato occupato dai debitori e dalla di loro famiglia.

LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE [HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT](http://venditepubbliche.giustizia.it).

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 51.000,00 - RILANCIO MINIMO: euro 1.500,00

DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE ANALOGICHE E DI QUELLE CRIPTATE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA: 18/12/2024 ore 10.00 presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Terni, Via Barbarasa n. 23-prim piano scala A; le offerte saranno aperte ed esaminate congiuntamente.

TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE: entro le ore 11,00 del giorno prima la celebrazione dell'asta (17.12.2024), presso Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40- Terni (TR).

L'IMMOBILE SARÀ POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 570 E SS. C.P.C. ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1) alla vendita può partecipare chiunque, **eccetto l'esecutato;**

2) Il prezzo base d'asta è di euro 51.000,00 (euro cinquantunomila//00) per il lotto unico con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015,

L'OFFERTA DI ACQUISTO POTRÀ ESSERE PRESENTATA:

A) IN FORMA ANALOGICA : in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 11,00 del 17.12.2024,** presso Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Corso del Popolo n. 40- Terni (TR) . All'esterno della busta chiusa verranno annotati: l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il

coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;

- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a: “ **TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 117/2023**”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito [https:// WWW.DOAUCTION.IT](https://WWW.DOAUCTION.IT).

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE: entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (17.12.2024), mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte di acquisto devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente.

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** (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://www.doauction.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale WWW.DOAUCTION.IT (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Nell'ipotesi in cui l'offerta venga presentata con **MODALITÀ TELEMATICHE**, ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento R.G. n. 117/2023 , **IBAN: IT62Q0622014405000002001674** (Banca: Cassa di Risparmio di Orvieto- Filiale di Terni Petroni) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“Versamento cauzione Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 117/2023”**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) l'offerta d'acquisto **è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) 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;

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **EDICOM FINANCE S.R.L.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, WWW.DOAUCTION.IT.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI: L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nella propria offerta e, comunque, non oltre il termine di **giorni 120** dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: “ **TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 117/2023**” **oppure tramite bonifico bancario;** con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Andrea Turchetti , 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. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;
- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Silvia Bartollini presso il Tribunale di Terni;

- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad €. 50.572,55 per il lotto unico;
- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia €. 38.250,00.
- il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile dopo l'aggiudicazione;
- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Andrea Turchetti 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it. E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Pubblicazione sul portale www.Legalmente.net e su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indicata nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center **800630663**. Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custod/Avv. Silvia Bartollini (Tel. Fisso 0744/427027) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981).

SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILI.

Terni, 19 Settembre 2024

Il custode delegato

Avv. Silvia Bartollini