



TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI TERNI

Proc.Civ. n. RG 1447/2023

Giudice della Esecuzione Immobiliare

Dott. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il professionista Delegato alla vendita del Compendio Immobiliare Pignorato **Avv. Daniele Leporoni**, nella procedura esecutiva proposta da

SACCARIA CAFFE S.P.A.

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita all'Avv. Daniele Leporoni emessa dal G.E. dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Terni Dott. Francesco Angelini con data 19/04/2024 comunicata in data 08/07/2024, che ha ritenuto necessario, fissare la vendita dei seguenti beni;
visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.

AVVISA

Che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** ex art.22 DM Giustizia 32/2015 del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Prezzo base: €.**73.582,00**

Prezzo minimo: €.**55.186,50**

Rilancio minimo: €.**2.000,00**

il giorno **09 luglio 2025** alle ore **13,30** presso Sala delle Aste sita in Terni Strada di Collescipoli 57 del gestore nominato **AsteGiudiziarie in Linea S.p.A.**, con l'apertura e l'esame congiunto delle buste contenenti le offerte analogiche e quelle criptate alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega con esclusione di qualsivoglia altro soggetto non rientrante tra quelli indicati

Let. A) Ord.za di Vendita. Estremi Identificazione bene pignorato ex art. 555 c.p.c.

Diritto di piena proprietà 1/1:

Estremi catastali

Lotto Unico composto da

- Corpo A:

NCEU Terni foglio 129, particella 485, subalterno 8, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, interno 8 piano 1-2, Comune Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq, rendita € 555,19

- Corpo B

NCEU Terni foglio 129, particella 485, subalterno 18, indirizzo Via dei Pressio Colonnese, 87, piano interrato, comune Terni, categoria C6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 45,55

Trattasi di Appartamento di civile abitazione di tipo civile [A2] con annesso locale ad uso autorimessa

Lettera B) Ord. Vendita. Informazioni immobile.

L'immobile consta di civile abitazione in edificio condominiale di villini a schiera, di testa, sita al piano 1° disposto su due livelli con orientamento verso sud-est; è servito da una scala condominiale all'ingresso che porta al piano primo ed una esclusiva interna di accesso al piano superiore; al piano 1° si trovano il soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, un servizio igienico, una camera da letto ed un balcone raggiungibile sia dalla camera che dal soggiorno; al piano 2° si trovano la II camera da letto, il II servizio igienico, un vano non abitabile a soffitta ed una piccola terrazza accedibile ricavata nel tetto.

Immobile, costruito nel 2012, è in *"buono stato quasi ottimo... con impiantistica tecnicamente aggiornata ... senza alcun bisogno di opere di manutenzione"*; ed è munito di riscaldamento autonomo a gas metano del 2012. Stato dell'impianto buono.

Impianto elettrico a norma con dichiarazione di conformità ex L.46/90 e succ. Mod.

Il garage è munito di certificato di prevenzione antincendio;

Nella vendita non sono compresi i beni comuni, non censibili, di accesso all'abitazione ed al garage ma sugli stessi è possibile instaurare servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e dal coniuge. L'immobile è sottoposto a condominio e le spese condominiali ammontano, da gennaio 2022 a ottobre 2024, salvo, quindi, l'importo dei ratei condominiali a scadere, sino a venire alla sopradetta data della vendita ut supra, ad € 505,14 che l'acquirente potrà essere tenuto a pagare ai sensi e nei limiti dell'art. 63 disp. Att. C.p.c..

L'immobile può essere liberato, su istanza dell'aggiudicatario solo una volta emesso il Decreto di Trasferimento.

Let. C) Ord.za di Vendita. Caratteristiche del bene pignorato

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 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Ing. Claudio Belardinelli (**tel. 0744 248270 Piazza Dalmazia n. 6 Terni mail : ing. belardinelli@gmail.com**) 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Let. D) Ord.za di Vendita. Note pregiudizievoli non cancellabili e DdT.

Non vi sono iscrizioni o trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

Let. E) Ord.za di Vendita. Conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di porta finestra nella camera da letto al piano superiore di accesso alla terrazza presente nella planimetria catastale ma non nel progetto assentito. Sanabile con SCIA e sanatoria spese tecniche ed oneri e sanzioni €1.800,00 (milleottocento/00 come da perizia in atti); l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata. Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità. Il CTU dichiara la conformità urbanistica dell'immobile de quo alla delibera del C.C. di Terni del 2008

Let. F) Ord.za di Vendita. Valore dell'immobile.

il valore dei due corpi dell'immobile, determinato ex art. 568 c.p.c., (fornito dal sopradetto esperto nominato dal G.E. nel detto rapporto di stima) è pari ad €117.450, il **prezzo base**, indicato nell'ordinanza di vendita delegata, è pari ad 98.109,00; il prezzo base della presente asta è pari **€73.582,00** (settantatremilacinquecentottantadue/00); il **prezzo minimo**, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile presentare l'offerta è pari ad **€55.186,50**

(cinquantacinquemilacentottantasei/50); gli aumenti minimi in caso di gara fra più offerenti sono pari ad €.2.000,00 (duemila);

Let. G) Ord.za di Vendita. Sito internet relazione di stima.

La perizia e la relazione di stima sono pubblicate sul portale <http://pvp.giustizia.it>

Let. H) Ord.za di Vendita. Recapiti Custode.

Per informazioni rivolgersi al Custode e Delegato Giudiziario dell'immobile nominato in sostituzione del debitore **Avv. Daniele Leporoni** studio **C.so Vecchio, 13 Terni** orario **11,30-13,30 - 17.30-20,00**, Tel. **0744/59443**, mobile personale **333/1727300** stesso orario, mail avv.leporoni@katamail.com pec daniele.leporoni@ordineavvocatiterni.it

Let. I) Ord.za di Vendita. Visite immobili prenotabili solo dal Sito internet (PVP).

Le richieste di visita dell'immobile devono essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://pvp.giustizia.it>; le richieste mail o telefoniche non potranno essere accolte.

Let. J) Certificato destinazione urbanistica non necessaria: la vendita non ha ad oggetto terreni.

Let. K) Presentazione offerte. Modalità e luogo di presentazione delle offerte sia telematica che analogica (cioè cartacea). Data ed esame delle stesse.

Altro.

- La vendita non ha ad oggetto edilizia residenziale convenzionata né è applicabile la tutela del consumatore ex Sent. Cassazione n. 9479 del 6 aprile 2023 Sezioni Unite.

- Ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni.

Le offerte per la vendita senza incanto, irrevocabili (salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.), dovranno essere presentate in forma telematica o analogica con termine per entrambe entro le ore 11 del giorno 08 luglio 2025 (precedente a quello della vendita telematica) nelle seguenti forme:

Forma analogica (cartacea).

Le offerte d'acquisto, vanno presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Corso del popolo n. 40 piano II stanza n. 204.

Busta : indicare **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura, del Professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta (quali ad es. numero della procedura, bene per cui si presenta l'offerta, ora della vendita o altro)

Un facsimile del modulo é presente sul sito www.tribunale.terni.it.

Offerta, corredata da una marca da bollo da €16,00 e due da €2,00 ciascuna per un totale di €20,00 (anche da regolarizzarsi da parte dell'offerente dopo l'apertura delle buste), deve contenere :

- cognome, nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta):
- se il soggetto offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge non offerente;
- se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- la dichiarazione di volontà o meno di avvalersi dei benefici di prima casa;

Si avvisa che l'offerta può essere presentata dall'offerente :

- personalmente,
- oppure a mezzo di avvocato munito di procura autenticata da Notaio o per persona da nominare ex artt. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

Si avvisa che :

il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario dovrà avvenire entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione che soggiace alla sospensione feriale (non sono ammesse proroghe né sussistono i requisiti per farsi luogo al pagamento rateale ex art. 569 c.p.c.);

Allegati all'offerta all'interno della stessa busta :

- fotocopia del documento di identità dell'offerente
- Assegno Circolare o un Vaglia Postale, Non trasferibile, intestato a **"Tribunale di Terni**

– **Proc. Civ. N. 1447/2023**” di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del prezzo;
- in caso che offerente sia una società è necessario produrre anche visura camerale o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri di rappresentanza legale conferiti all’offerente nonché indicare partita iva, numero iscrizione al registro delle imprese, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata.

Offerte telematiche. Modalità di presentazione

. L’offerta è depositata con le modalità e i contenuti del D.M. Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 (art. 12 e ss) in conformità al manuale utente reperibile sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore digitale dell’offerta entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell’asta mediante l’invio all’indirizzo pec del ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Versamento della cauzione telematica per la partecipazione all’asta.

Si invita l’offerente a verificare che entro l’orario sopraindicato, di apertura delle buste, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia nonché ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile entro (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell’apertura delle buste.

La cauzione (solo in caso di offerta presentata con modalità telematica) dovrà essere versate sul ccb intestato alla procedura n.47519.00 acceso presso il MPS S.P.A. agenzia di Terni Centro IBAN IT 45 N 01030 14400 0000049519.00.

L’offerta è irrevocabile ex art. 571 co.3 c.p.c. e si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti al giorno fissato per la vendita;

INEFFICACIA DELL’OFFERTA. Ai sensi dell’art.571 co.2 c.p.c. l’offerta è inefficace :

- A.) Se perviene oltre il termine di presentazione appositamente indicato
- B.) Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita di €. 73.582,00
- C.) Se l’offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicata

PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;
- in subordine potrà intervenire in sua vece 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.;

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;

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO. 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 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 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);

L'aggiudicatario sarà tenuto, in sede esecutiva, giuste le disposizioni ex art. 585, 586 c.p.c. e 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231 alla dichiarazione sostitutiva di certificazione, ex art. 46 DPR 445/2000, riguardo il "titolare effettivo" e di eventuale "persona politicamente esposta".

Decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 I co c.p.c.

Se nel termine stabilito per il pagamento del pezzo non è resa la dichiarazione prevista

dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell' esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

A.) DIRETTO. l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto precedente (sezione Adempimenti dell'aggiudicatario), 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. Civile n. 1447/2023", oppure tramite bonifico bancario al conto dedicato già indicato;

il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, 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.

B.) FINANZIAMENTO. 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; - entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura a mezzo di bonifico bancario sul ccb della procedura già indicato, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Civile n. 1447/2023";

- 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.

APERTURA DELLE BUSTE.

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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto; - qualora per l'acquisito 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 per la somma minima di €2.000,00

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; 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, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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 presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.

Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato verificherà che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla

comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio), il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare e, in tale caso, il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore.

Informazioni di sintesi

- Siti internet di pubblicazione della relazione di stima.

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.kataweb.it,
www.tribunale.terni.it, www.legalmente.net, www.asteannunci.it,

- Visite del compendio pignorato.

Le richieste di visita del compendio pignorato devono essere inoltrate **esclusivamente** utilizzando il portale a ciò preposto <http://venditepubbliche.giustizia.it>

- Luogo e data e svolgimento della eventuale asta.

Sala delle Aste sita in Terni Strada di Collescipoli 57 per il giorno **09 luglio 2025** alle ore **13,30**. La piattaforma del gestore della vendita telematica nominata dal Giudice è Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. Nel caso di svolgimento dell'asta la partecipazione avverrà secondo le modalità previste dal sito www.astetelematiche.it

Per ulteriori informazioni rivolgersi

- alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (0744 3981) stanza 204 oppure

- al Custode e Delegato Giudiziario dell'immobile **Avv. Daniele Leporoni** studio **C.so Vecchio, 13 Terni** orario **11,30-13,30 - 17.30-20,00**, Tel. **0744/59443**, mobile personale **333/1727300** stesso orario, mail avv.leporoni@katamail.com oltre

- al CTU come già detto infine

- al Numero verde di call center 800630663 (per il bene immobile posto in vendita).

IL TRIBUNALE DI TERNI NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI PER LA VENDITA .

Il Delegato Giudiziario

Avv. Daniele Leporoni