



TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita

Esecuzione Immobiliare n. 29/2022

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Francesco Angelini

Il sottoscritto **Avv. Gettullo Belarducci**, con studio in Terni Via Visciotti n. 1, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini in data 28/06/2023, (recapito telefonico 0744/400445 – pec. gettullo.belarducci@ordineavvocatiterni.it – email: avv.belarducci@libero.it)

AVVISA

Il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il **giorno 05 Novembre 2025, ore 14,15 presso la sala aste“ Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.”** sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 05100 Terni ,si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno Edificabile sito in Terni, Via Giandimartalo di Vitalone,

Corpo A – Ente Urbano – distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 118, particella 472, categoria F1, consistenza 746 mq,

Corpo B – Ente Urbano – distinto al catasto dei fabbricati del Comune di terni al foglio 118, particella 470, categoria F, consistenza 60mq.

L'area edificabile pignorata consiste in uno scavo profondo circa 20 m ed è nella libera disponibilità della procedura esecutiva.

Non sono state riscontrate difformità catastali né edilizie.

Si fa presente ai fini della vendita che la particella 470 risulta attualmente occupata da terzi senza titolo che vi hanno edificato una sezione di rampa di accesso al parcheggio sotterraneo del vicino centro commerciale e che dovrà essere demolita. I terreni in esame sono stati fatti oggetto di una domanda di revocatoria ordinaria dinanzi al Tribunale di Avellino, si rende noti che l'eventuale accoglimento della relativa domanda passata in cosa giudicata sarà opponibile agli aggiudicatari. I terreni sono interclusi e sarà necessario pertanto costituire una servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c., i cui oneri sono stati già detratti dalla perizia di stima.

L'immobile non è sito all'interno di nessun Condominio.

Il prezzo di stima del lotto indicato nella perizia depositata 12/04/2023 dal CTU Arch. Marco Sgrò, alla quale si rimanda integralmente, è di € 74.615,00.

Prezzo base d'asta: € 21.093,75.

Il prezzo minimo che è possibile offrire non può essere inferiore al 75% del prezzo base ed è pari ad € 15.820,31

Rilancio minimo di € 1.000,00 in caso di gara.

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 12/04/2023 dell'Arch. Marco Sgrò.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

La vendita avrà luogo il **05/11/2025 alle ore 14,15 presso la sala aste di “Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.” sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 05100 Terni**; si precisa che il ritardo dell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate entro le ore 11:00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

- L'offerta deve essere presentata in busta chiusa;
- 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; nessun'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.

- 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 la possibilità di regolarizzare 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 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 d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo https://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) 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. “29/2022”, 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 e della quota spese a carico

dell'aggiudicatario che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, nel 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 gg; 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..

- 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 potrà essere formulata dall'offerente: personalmente, oppure tramite un avvocato munito di procura autenticata da notaio il quale potrà altresì presentare offerte per persone da nominare ai sensi degli artt. 579 e 583 c.p.c..
- i) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari per l'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 D.M. 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 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 dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, 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) 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. 29/2022", oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal

delegato;

m) 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;

n) 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) eventuali ritardi nell'inizio delle operazioni di vendita non potranno in alcun modo invalidare il procedimento;

- 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.;

- 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.

o) qualora per l'acquisto 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 dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà ritenuta 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;

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.

Le buste delle offerte verranno aperte il 05/11/2025 alle ore 14,15.

* * * * *

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto sopra citato Arch. Marco Sgrò, che potrà 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.asteavvisi.it, www.asteannunci.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, Arch. Marco Sgrò anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per edizione e molestie. 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, 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, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Per qualsiasi ulteriore indicazione concernente lo stato di fatto e di diritto, la stima e l'esistenza di eventuali vincoli e/o oneri andrà fatto specifico ed integrale riferimento alla perizia agli atti della procedura.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 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 legale in Terni, Via S. Visciotti n. 1 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 immobiliare dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro 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/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

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 (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti accreditata sul **conto corrente accesso presso la Banca Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. IBAN: IT57 T062 2014 4050 0000 2001 495 intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.**

Le offerte telematiche dovranno essere depositate con le modalità ed 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 identificati dell'offerente (con l'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 dato 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 i);
- n) l'indirizzo della caselle di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni del sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazione previste dal DM 32/15;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica ad eccezione dell'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi tramite bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta);

Ove l'offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a chi ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A..

Le buste delle offerte analogiche e telematiche verranno aperte il 03/07/2024 alle ore 13,15 , precisando che il ritardo delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato Avv. Gettulio Belarducci con Studio in Terni, Via S. Visciotti n.1, tel. 0744/400445, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche e al numero verde 800630633.

Il Professionista Delegato

Avv. Gettulio Belarducci