



**TRIBUNALE DI TERNI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il professionista delegato alla vendita avv. Federica Chiaranti, con studio in Terni, via Armellini, 10, Tel. 0744/420218, Fax. 0744/448217, pec: [federica.chiaranti@ordineavvocatiterni.it](mailto:federica.chiaranti@ordineavvocatiterni.it), vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni dott.ssa Ilaria Palmeri in data 17.11.2019, visti gli artt. 591-bis e 569 c.p.c.,

**AVVISA**

**che il giorno 25.03.2020, alle ore 09,30,**

presso il Tribunale di Terni, corso del Popolo, 40, secondo piano, stanza n. 210, davanti al Professionista Delegato avv. Federica Chiaranti, si terrà la vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di appartamento sito in Terni, via dell'Argine, 5, quartiere Campofregoso, posto al piano terzo, interno 8, scala A, della superficie commerciale di 93,80 mq, altezza interna di m. 2,70. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e un bagno ed è distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 118, particella 11, sub. 20, Z.C.1, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, P3/S1.

Al piano interrato vi sono n. 2 cantine di pertinenza della superficie utile totale di circa mq. 15,20.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito nel 1950 e ristrutturato nell'anno 2013, è sprovvisto di ascensore e si sviluppa su quattro piani, tre fuori terra e un piano interrato, è contiguo al civico n. 3 ed è circondato da una corte comune ai due fabbricati distinta al Catasto Urbano del Comune di Terni al foglio 118, particella 106.

Dalla via pubblica si accede al fabbricato passando sulla particella 106 del foglio 118.

L'immobile fa parte di un condominio costituito.

Il tecnico incaricato non ha evidenziato difformità edilizie e catastali.

Al prezzo base d'asta sono state detratte le spese quantificate dal tecnico in complessivi € 1.300,00, per la redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (€ 300,00), nonché le spese per la richiesta di agibilità (€ 1.000,00).

Il debito per spese condominiali insolute ammonta ad € 2.706,14, alla data del 09.10.2019, come comunicato dall'amministratore pro tempore; tale debito non è stato detratto dal prezzo base d'asta.

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ma potrà essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Valore dell'immobile da perizia: € 54.145,00.**

**Prezzo base d'asta: € 54.150,00**

**Prezzo minimo: € 40.612,50 (pari al 75% del prezzo base d'asta).**

**Rilancio minimo: € 1.500,00.**

**Modalità di presentazione delle offerte:**

1) l'offerta deve essere presentata 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 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 [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](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) 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. 154/2018” 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;

5) 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;

6) 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.

**Luogo e Termine per la consegna delle offerte:** Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni, via Armellini, 10, entro le ore 11,00 del giorno 24 marzo 2020.

**Data e Luogo di apertura delle buste ed esame delle offerte:** 25 marzo 2020, ore 09,30, presso il Tribunale di Terni, corso del Popolo, 40, secondo piano, stanza n. 210. Le buste contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

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 nella procedura esecutiva (Geom. Salvatore

Calcagno, con studio in Penna in Teverina (TR) Via F. Patrioti 30, tel. 0744 993075, pec: salvatore.calcagno@geopec.it), alla quale integralmente si rimanda per ogni informazione utile, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova;

- 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 dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### A. Iscrizioni

a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 14.06.2013, ai n.ri 6.424 reg. gen. e 649 reg. part., a favore del Banco Popolare – Società Cooperativa, con sede in Verona, codice fiscale n. 03700430238, importo ipoteca € 194.255,00, somma capitale € 97.127,98.

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Terni in data 13.03.2017 ai n.ri 2.538 reg. gen. e 334 reg. part., in favore del Condominio via dell'Argine n. 5 Terni, con sede in Terni, codice fiscale n. 91016560558, importo ipoteca € 10.000,00, somma capitale € 1.524,22.

#### B. Trascrizioni

a) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 23.10.2017, registro generale n. 10672, registro particolare n. 7363, a favore del Banco BPM S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale n. 09722490969, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Terni del giorno 13.10.2017 rep. n. 2560.

b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 18.10.2018, registro generale n. 10233, registro particolare n. 7195,

a favore del Banco BPM S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale n. 09722490969, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Terni del giorno 29.09.2018 rep. n. 2293.

Il sopra esteso elenco di formalità pregiudizievoli costituisce correzione di quanto indicato nella perizia di stima sul punto;

- gli 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, sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

L'elaborato peritale redatto dal Geom. Salvatore Calcagno – al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la descrizione dei beni immobili posti in vendita, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per conoscere lo stato di conservazione e la reale situazione dei luoghi – unitamente all'ordinanza di vendita delegata del giorno 17.11.2019 – alla quale si rimanda l'offerente per ogni informazione utile concernente la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita - saranno disponibili per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche", sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ; nonché tramite Edicom S.r.l. sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l., nonché mediante sistema postal target.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al custode avv. Federica Chiaranti.

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

Maggiori informazioni sui beni immobili posti in vendita potranno essere reperite presso il custode, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Federica Chiaranti, tel. 0744 420218 – 347 7847261,

presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, nonché al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom S.r.l..

Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, lì 06 dicembre 2019

**Il Professionista Delegato  
Avv. Federica Chiaranti**