

N. 123/2022 R. Es.Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il Delegato Dott. Gaetano Lacagnina, nella procedura esecutiva immobiliare n. 123/2022 R.G.

Es.Imm. Tribunale di Terni,

- visto il procedimento di nomina di custode del compendio pignorato emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 30 marzo 2023 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visto l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal G.E. Dott. Francesco Angelini in data 04 ottobre 2023

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà **vendita senza incanto con modalità analogica** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montecchio (Terni) frazione Pozzo Ciolino Via Vignarelle, 46, 48, 86. Composto da Cantine e locali di deposito al piano Seminterrato, non comunicanti con l'appartamento sovrastante.

Il piano terra, rialzato rispetto al piano esterno e collegato tramite scala esterna e pianerottolo, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno tramite scala interna si accede al piano primo, direttamente posto sotto la falda del tetto, dove si trovano n. 2 camere di cui una con ripostiglio realizzato sopra parte del vano scala, bagno e disimpegno.

Identificato al catasto fabbricati di Montecchio (Terni): Foglio 24 particella 86 sub 12, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 115 mq, rendita € 386,05. Graffata con part. 87 sub. 3

Identificato al catasto fabbricati di Montecchio (Terni): Foglio 24 particella 86 sub 2, categoria A/5, classe 4, vani 3,5, rendita € 137,38 è un bene catastalmente inesistente, che è stato incorporato nella unità immobiliare part 86 sub 12 graffata con part 87 sub 3.

Inoltre si rileva che l'immobile non ha accesso direttamente da via pubblica ma attraverso una corte distinta con la **part 100 del foglio 24** di mq 1076 qualità Ente Urbano, costituente bene comune non censibile, non fatto oggetto di pignoramento.

Vi sono irregolarità edilizie regolarizzabili per un costo di circa € 3.500,00, irregolarità catastali per un costo quantificabile di circa 1.300,00 e delle difformità strutturali per cui **si dovrà procedere alla Valutazione di Sicurezza** e si consiglia la consulenza di un tecnico strutturista per un costo di circa euro 6.300,00, il tutto già decurtato dal prezzo di stima.

Non è stato rinvenuto certificato di abitabilità.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori. Il prezzo di stima del Perito è euro 54.566,45.

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.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

Prezzo base del lotto: € 23.203,13 Rilancio minimo: € 1.000,00

L'operazione di vendita in oggetto è soggetta alle imposte ed agli oneri fiscali previsti dalla legge.

Termine e luogo di presentazione delle offerte cartacee: entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Data deliberazione sulle offerte: **11/02/2025 ore 11,00.**

Orario apertura buste: ore 11,00 del 11/02/2025

Luogo di deliberazione delle offerte: **Presso lo Studio del Dott. Gaetano Lacagnina in Terni via Lungonera Savoia, 76**

Si precisa che l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun

modo invalidare il procedimento.

Si precisa quanto segue:

I beni sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio (Terni)** come sopra indicato;

Appartamento sito in Montecchio (Terni) frazione Pozzo Ciolino Via Vignarelle, 46, 48, 86. Composto da Cantine e locali di deposito al piano Seminterrato, non comunicanti con l'appartamento sovrastante.

Il piano terra, rialzato rispetto al piano esterno e collegato tramite scala esterna e pianerottolo, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno tramite scala interna si accede al piano primo, direttamente posto sotto la falda del tetto, dove si trovano n. 2 camere di cui una con ripostiglio realizzato sopra parte del vano scala, bagno e disimpegno. Non è stato rinvenuto certificato di abitabilità. L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

Vi sono irregolarità edilizie regolarizzabili per un costo di circa € 3.500,00, irregolarità catastali per un costo quantificabile di circa 1.300,00 e delle difformità strutturali per cui si dovrà procedere alla Valutazione di Sicurezza e si consiglia la consulenza di un tecnico strutturista per un costo di circa euro 6.300,00, il tutto già decurtato dal prezzo di stima. 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.

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. Ciancuti, 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;

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

Per ogni dettaglio si richiama il contenuto della perizia di stima, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate. Con avvertenza che,

ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del T.U. DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento.

Non sussistono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento

Il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. è pari ad € 54.566,45, il prezzo base di vendita è pari ad € 23.203,13 ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire è pari ad € 17.402,35, in caso di gara fra più offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00;

La relazione di stima è pubblicata sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.ilmessaggero.it

Il Custode Delegato nominato in sostituzione del debitore è il Dott. Gaetano Lacagnina , con Studio in Terni – Via Lungonera Savoia n. 76 – tel. 0744272210;

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

A) Modalità di presentazione delle offerte cartacee:

1) - l'offerta deve essere presentata in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per il loro esame e la vendita, 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 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 nome delle parti, né 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) 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. 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 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) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; - in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; - qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti,

l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola, ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) 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. 123/22**" 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;

6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace: A) se perviene oltre il termine indicato nel presente 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;

7) 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;

8) 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 del 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 delegato ed il 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)

9) 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. 123/22" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Delegato.

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

Maggiori informazioni circa l'immobile in vendita potranno essere reperite presso il sottoscritto Custode Delegato Dott. Gaetano Lacagnina (tel 0744.272210), presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490 2° co. c.p.c., al numero verde del Gestore della Pubblicità Edicom S.r.l. (tel 800.630663).

Terni, lì 31/10/2024

Il Custode Delegato

Dott. Gaetano Lacagnina

