

Proc. n. 2/2022 R.L.D.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Grotteria

Liquidatore: Dott. Tommaso Onori

PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

visto l'art. 14-novies Legge 3/2012

Il Liquidatore

Dott. Tommaso Onori, con studio in Terni (TR), Via Ercole Barbarasa n. 23 (tel. 328.9038596 – email: onori.tommaso@gmail.com)

FISSA LA VENDITA

del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso civile abitazione sito a Terni (TR) in Via Manara n. 7, in complesso immobiliare di remota costruzione composto da 4 piani sopraelevati. L'edificio ha una struttura portante in muratura con tamponatura in blocchi di laterizio, esternamente rivestita con cortina di mattoni faccia vista e, al piano terra, dove sono ubicate le autorimesse, con cortina di pietra faccia vista ed intonaco ai piani superiori, la copertura è costituita in parte da terrazza di proprietà e parte a tetto piano non praticabile. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento è posto al piano quarto (attico) e risulta essere costituito da ingresso, corridoio, cucina abitabile con veranda e soggiorno, 2 camere, disimpegno e bagno. Sviluppa una superficie utile calpestabile di circa mq. 78,15 mq e lorda di 94,00 mq oltre ad un terrazzo di proprietà esclusiva di 94 mq. L'altezza utile interna è ml 2,92. Attualmente lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi discreto.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Terni, foglio 124, particella 444, subalterno 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 109 mq, rendita catastale €. 451.90.

Si avvisa che:

- il compendio immobiliare non ha la conformità catastale: non risulta presente la tramezzatura tra cucina e soggiorno dovuta alla realizzazione di un unico ambiente. L'ottenimento di detta conformità, anche con la messa in ripristino dei luoghi, sarà a cura ed

a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a tutto quanto necessario entro la stipula dell'atto notarile di vendita. Per quanto riguarda la natura delle difformità catastali si rimanda alla perizia di stima e successiva integrazione redatta dal geom. Paolo Trabalza. Dei costi presumibili di regolarizzazione catastale se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta;

- l'immobile è occupato dai debitori e sarà liberato da persone e cose entro la stipula dell'atto notarile di vendita.

Il lotto unico sarà posto in vendita

AL PREZZO BASE di € 47.625,00 oltre oneri tributari

- in caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 1.000,00.

IL LIQUIDATORE FISSA LA VENDITA PER IL GIORNO 25/09/2025 ore 15:00

avanti a sé, presso il proprio studio sito in Terni (TR), Via Ercole Barbarasa n. 23, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara fra gli offerenti ex art. 573 cpc.

* * *

AVVISA

- che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al liquidatore dott. Tommaso Onori, all'utenza telefonica n. 328/9038596 ovvero contattandolo tramite il sito internet www.astegiudiziarie.it. Il liquidatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile e programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto;

- che il compendio posto in vendita è occupato dai debitori e sarà liberato da persone e cose entro la stipula dell'atto notarile di vendita;

- che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Paolo Trabalza la quale dovrà 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;

- che la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni che seguono, recanti la Disciplina in materia, le quali costituiscono parte integrante del presente bando di vendita.

DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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, ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

C) I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellate unitamente alla trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione dei beni, su decreto del Giudice Designato, a cura e spese della procedura di liquidazione dei beni.

D) Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal liquidatore dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

E) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo prezzo o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura di liquidazione dei beni, le cui coordinate saranno comunicate dal liquidatore a mezzo posta elettronica certificata - fax, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni - procedura n. 2/2022 r.l.d.p. - Lotto Unico".

F) 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, dovrà farne apposita richiesta nell'istanza di partecipazione. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado -ex art. 2822 c.c.- e la delega del mutuatario alla banca -ex art. 1269 c.c.- per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo raccomandata, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni - procedura n. 2/2022 r.l.d.p. - Lotto Unico".

G) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

I) La proprietà dei beni immobili verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile da stipularsi presso Notaio di fiducia scelto dal Liquidatore a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali e dopo l'ottenimento della conformità catastale, adempimento che è a cura ed a carico

dell'aggiudicatario. Le spese dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore sito in Terni (TR), Via Ercole Barbarasa n. 23 entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice designato e la data della vendita; nessun'altra indicazione (né nome delle parti, né numero della procedura, né bene per cui è stata fatta l'offerta, né ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

• L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile del soggetto cui andranno intestati i beni oggetto di vendita (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;
- b) se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A. ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale;
- c) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune sede del Tribunale, unitamente a un recapito telefonico o fax o e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
- d) i dati identificativi del bene cui è interessato con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente bando, a pena di inefficacia, salvo quanto previsto per le offerte inferiori al prezzo base d'asta purché il prezzo offerto non sia inferiore al 75% del prezzo base d'asta stesso.
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerta dovrà anche contenere il termine ultimo della stipula del contratto notarile di compravendita che comunque dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal versamento del saldo prezzo e dei relativi oneri tributari a pena di decadenza dall'aggiudicazione;

g) la proprietà del bene immobile verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali e dopo l'ottenimento della conformità catastale, adempimento che è a cura ed a carico dell'aggiudicatario;

Ognuno è ammesso ad offrire, PERSONALMENTE O A MEZZO DI PROCURATORE LEGALE; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 ult.co. e 583 c.p.c..

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - procedura n. 2/2022 r.l.d.p. - Lotto Unico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà incamerata a titolo di penale per mancato tempestivo versamento del saldo prezzo per causa imputabile all'aggiudicatario. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., L'OFFERTA PRESENTATA NELLA VENDITA È IRREVOCABILE; SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO O AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON COMPAIA IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Liquidatore 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura di liquidazione dei beni - le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore - ovvero mediante consegna al Liquidatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni procedura n. 2/2022 r.l.d.p. - Lotto Unico".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione a titolo di penale; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente bando di vendita; qualora per l'acquisto dei beni siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra previsto; i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli

offerenti il Liquidatore disporrà una nuova vendita.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo di prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Salvo il disposto dell'art.14 novies L. n. 3/2012., l'aggiudicazione sarà definitiva.

In caso di asta deserta verrà indetto nuovo tentativo di vendita applicando un ribasso al prezzo base di asta del 25%.

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente bando di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161- quater, co. 1, disp. att. c.p.c.;
2. pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte, in uno dei siti specializzati inclusi nell'elenco di cui all'art. 2 d.m. 31 ottobre 2006, di copia del presente bando, di copia delle perizie di stima nonché di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a. numero della procedura, Giud. Designato, Liquidatore (con relativo recapito telefonico);
 - b. natura e tipologia dell'immobile oggetto di vendita;
 - c. caratteristiche sommarie dell'immobile oggetto di vendita;
 - d. ammontare del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio minimo in caso di gara;
 - e. termine per la presentazione delle offerte;
 - f. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste;
 - g. indicazioni per reperire maggiori informazioni (Liquidatore, Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni, sito internet ove sono stati inseriti gli avvisi);
3. trasmissione a mezzo PEC di copia del bando, entro il termine di giorni 30, ai creditori ipotecari ammessi al passivo; notifica ai creditori ipotecari non insinuati, presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art.2839 c.c.; notifica agli eventuali promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c.; notifica ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Terni, li 20.06.2025

Il Liquidatore

Dott. Tommaso Onori

