



TRIBUNALE DI TERNI
Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

visti gli artt. 213 CCII e 216 CCII

il curatore

FISSA LA VENDITA

delle seguenti unità immobiliare:

LOTTO UNO

- Diritti di usufrutto per 500/1000 sul seguente bene immobile identificato al NCEU del Comune di Terni al Foglio 116, part. 316, sub. 1, ZC 1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, RC € 355,06. L'immobile è costituito da un appartamento sito in Terni via San Nicandro n. 17 Piano S1 – T, è posto al piano terra, con cantina di 8 mq al piano sotterraneo, costituito da ingresso, corridoio, tre vani, bagno, per un totale di mq 89,94 e una terrazza di mq 14, per un totale commerciale di mq 95,5.

Il bene immobile è utilizzato dall'usufruttuario e la liberazione dello stesso avverrà a cura e carico della procedura di liquidazione giudiziale.

Si precisa che l'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di vendita è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e non ha subito alcuna modifica o integrazione che ha richiesto atti autorizzativi. Allo stato il Comune di Terni non ha rilasciato il Certificato di Agibilità. Analogamente non si registrano depositi presso l'Ufficio Vigilanza delle Costruzioni. Presso l'ufficio del Catasto non risulta depositata la planimetria del fabbricato pertanto non è possibile dichiarare la conformità edilizia e la conformità catastale.

Le difformità saranno regolarizzate a cura e carico dell'aggiudicatario entro la data di stipula dell'atto notarile di vendita. Per una dettagliata elencazione delle difformità e per i costi della regolarizzazione delle stesse si rimanda alla perizia di stima redatta dall'ing.

Liq. Giud.
n. 1/2023
R.G.

Sent. n.:
1/2023
del:
13.01.2023

G.D.: dott.
Alessandro
Nastri

Curatore:
dott.
Francesco
Angeli

Alessandro Arcangeli. Il costo della regolarizzazione delle difformità catastali, quantificato in € 1.000,00 ca, è già stato considerato nella determinazione del prezzo base di vendita.

Il LOTTO UNO sarà posto in vendita

AL PREZZO BASE di € 2.250,00 oltre oneri tributari

- in caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 500,00.

LOTTO DUE

- Diritti di usufrutto per 250/1000 su seguente bene immobile identificato al NCEU del Comune di Terni al Foglio 104, part. 117, sub. 5, ZC 1, cat. C/1, classe 5, mq 86, RC € 2.180,79. L'immobile è costituito da due locali ad uso commerciale collegati tra loro, per un totale di 86 mq. ed è sito in Terni via Marzabotto n. 10 b int. 4 p. T, è posto a piano terra ed è situato nel quartiere semiperiferico di COSPEA a Terni.

L'immobile è occupato con contratto opponibile alla procedura.

L'immobile ha la conformità urbanistica e catastale.

Il LOTTO DUE sarà posto in vendita

AL PREZZO BASE di € 1.700,00 oltre oneri tributari

- in caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 500,00.

IL CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FISSA

LA VENDITA PER IL GIORNO 12 DICEMBRE 2024 ORE 09,00

avanti a sé, presso il proprio studio sito in Terni via Mentana n. 8, 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 effettuando la prenotazione della visita mediante il portale delle vendite pubbliche. Il curatore 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 i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Alessandro Arcangeli la quale devono essere consultate dall'offerente ed alle quali 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 della sentenza della liquidazione giudiziale, su decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura di liquidazione giudiziale.
- D)** Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Curatore 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 giudiziale, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata a.r. – email certificata - fax, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Terni – Liq. Giudiziale n. 1/2023 R.L.G. – Lotto...”.

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 di liquidazione giudiziale, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Liq. Giudiziale n. 1/2023 R.L.G. – Lotto ...".

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

H) La proprietà dei beni immobili e dei beni mobili registrati verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. Le spese dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

I) L'attestato di prestazione energetica dovrà essere prodotto al curatore a cura e spese dell'aggiudicatario almeno 15 giorni prima della stipula dell'atto notarile di vendita;

L) La cancellazione dei gravami iscritti e trascritti sull'immobile oggetto di aggiudicazione sarà eseguita a cura dell'aggiudicatario e tutte le spese inerenti la cancellazione, comprese quelle relative ai diritti ed alle imposte, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore sito in Terni via Mentana n. 8 entro le ore 11 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 delegato 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;
- 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 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e dei relativi oneri tributari a pena di decadenza dall'aggiudicazione;

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 – Liq. Giudiziale n. 1/2023 R.L.G. – Lotto ..." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà incamerata dalla procedura di liquidazione giudiziale a titolo di penale per l'ipotesi di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo per causa imputabile all'aggiudicatario; ove l'offerta riguardi più lotti la cauzione dovrà essere calcolata per ogni singolo lotto.

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 curatore 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 giudiziale - le cui coordinate saranno comunicate dal curatore - ovvero mediante consegna al Curatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – Liq. Giudiziale n. 1/2023 R.L.G."

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; 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'acquisito 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 Curatore 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. 217 CCII, l'aggiudicazione sarà definitiva.

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- 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.;
- 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:
 - numero della procedura, Giud. Del., Curatore (con relativo recapito telefonico);
 - natura e tipologia dell'oggetto del compendio immobiliare;
 - caratteristiche sommarie del compendio immobiliare;
 - ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
 - termine per la presentazione delle offerte;
 - data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste;
 - indicazioni per reperire maggiori informazioni (Curatore, Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Terni, sito internet ove sono stati inseriti gli avvisi);
 - notifica di copia del bando ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati, presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art.2839 c.c.; agli eventuali promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Informazioni relative al presente bando di vendita possono essere chieste al curatore dott. Francesco Angeli con studio in Terni via XX Settembre n. 15, tel. 0744.220844 pec: trlg12023@procedurepec.com.

Terni, li 6 settembre 2024

Il Curatore della Liq. Giud.
Dott. Francesco Angeli