



## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Dott. Benvenuto Romano, CF : RMNBVN68A01D643N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ilaria Palmeri ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/09/2018 nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 220/2017** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **24/09/2019 (ventiquattro settembre duemiladiciannove) alle ore 15:30 (quindici E trenta)** , presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea spa con sede in Terni Strada di Collescipoli n.57 ( Zona Polimer) , si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 art. 22. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dal tecnico incaricato Arch. Maria Letizia Viali.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

##### **LOTTO 1**

Piena proprietà 1/1 di villino unifamiliare ad uso residenziale su tre livelli fuori terra con annessa rata di terreno identificato al **Catasto Fabbricati**: foglio 17, particella 56, sito in Località Colle Bertone snc, , comune Polino, categoria A/7, classe 1, consistenza 5, superficie 99, rendita € 271,14 e al **Catasto Terreni**: foglio 17, particella 56, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2100 mq

L'unità abitativa è attualmente distribuita su tre livelli così composti:

**Piano terra:** ingresso nel soggiorno/pranzo, cucina, locale sgombero con accesso indipendente e bagno interno;

**Primo piano:** accesso con scala interna dal piano terra a due locali, uno sgombero, un bagno, una terrazza scoperta ed un balcone coperto;

**Piano sovrastante:** un unico locale sottotetto con bagno finestrato a cui si accede con una scala interna dal primo piano.

Gli spazi all'aperto situati al di sotto della falda di copertura a sud-est e sul prospetto nord si presentano attrezzati con forni. Superficie complessiva mq 109,08 oltre la corte esterna di mq 2100.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile presenta difformità catastali ed edilizie come evidenziate nella perizia di stima a cui si fa rimando. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistiche e catastali (Scia in sanatoria, ripristino stato dei luoghi, autorizzazione sismica in sanatoria e collaudo, nuova istanza di agibilità) sono state quantificate in €24.000,00. Delle spese si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Si precisa che da tali oneri sono esclusi quelli relativi ad un eventuale adeguamento sismico del fabbricato non quantificabili in sede di redazione della perizia in quando subordinate ad indagini geologiche e sismiche.** Si rimanda alla perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Arch. Maria Letizia Viali per una puntuale descrizione dell'immobile anche con riferimento alla presenza delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 173 quater Disp.Att. Cpc si precisa che dalla consulenza tecnica agli atti risulta:

**Conformità catastale:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale dell'unità non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

*Piano terra* nella planimetria catastale all'interno del locale 'sgombero' è rappresentata una porta di comunicazione con il soggiorno; nella realtà si rileva che nel locale 'sgombero' essa non è presente e che è stato realizzato un bagno in corrispondenza della finestra; *Primo piano* nella planimetria catastale non è rappresentata la terrazza accessibile dalla camera nord-ovest sovrastante il locale sgombero del piano terra; nella realtà si riscontra inoltre la presenza di una porta-finestra realizzata sul prospetto sud-ovest, in corrispondenza del terrazzo coperto sovrastante la porta di ingresso del piano terra. Riduzione delle superfici del locale sgombero mediante modifica delle tramezzature per consentire l'inserimento della nuova scala di collegamento con il livello sottotetto, il nuovo solaio ha inoltre modificato le altezze dei locali del primo piano.

*Piano sottotetto:* livello costituito da un unico ambiente, dotato di finestre all'interno del quale è stato realizzato un locale bagno in adiacenza al prospetto sud-ovest del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale aggiornata dovrà essere rappresentativa dello stato dei luoghi, così come derivante da sanatoria e ripristini.

Spese tecniche per presentazione nuovo Docfa: € 450,00 Imposte per presentazione nuovo Docfa: € 50,00

Per le difformità rilevate, in applicazione degli artt.36 e 37, c.4 del DPR 380/01, si impone la verifica della 'doppia conformità'. Nel caso di specie occorre precisare che non è possibile inquadrare temporalmente le opere da sanare, tuttavia, in virtù delle dichiarazioni espresse in sede di compravendita rep.170974 del 30/03/2009, esse debbono necessariamente essere collocate successivamente a tale data.

### **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

#### *1. Diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare:*

All'interno del locale 'sgombero' del piano terra è stato realizzato un bagno in corrispondenza della finestra; sono stati modificati i tramezzi che separano il locale sgombero del primo piano dal corridoio.

#### *2. Apertura di una porta-finestra:*

Realizzazione di una porta-finestra sul prospetto sud-ovest in corrispondenza del balcone coperto sottostante la copertura e al di sopra della porta di ingresso del piano terra;

#### *3. Inserimento di un solaio sottotetto:*

Tra l'estradosso del solaio del piano primo e l'intradosso del solaio di copertura è stato inserito nuovo solaio raggiungibile mediante una nuova scala. Realizzazione di un nuovo bagno nel locale sottotetto.

#### *4. Mancato deposito strutturale dell'edificio:*

In riferimento alla concessione edilizia n.II/89 del 23/08/1989e alla successiva variante non risulta depositato il progetto strutturale dell'edificio.

#### *5. Certificato di agibilità rilasciato in assenza dei necessari adempimenti relativi alle norme di sicurezza per le costruzioni in zone sismiche.*

Descrizione degli interventi di regolarizzazione:

1. e 2. In riferimento ai punti 1 e 2 si precisa che tali opere sono sanabili mediante unica procedura. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per interventi di cui all'art.7, c.1, lett.d della L.R.1/2015,realizzabili ai sensi degli artt: 91, c.1 e 124. In merito al vincolo di cui all'art.142, comma 1, lett.d) e seguenti artt.146 e 167 del D.Lvo 42/2004, si evidenzia che ai sensi del DPR n.31 del 13/02/2017 trattasi di interventi ricompresi all'art.2 (ALL.A,punti A.1 e A.2), pertanto interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica.Spese Permesso di costruire in sanatoria: € 3.500,00

3. In riferimento al punto 3 si rileva che l'inserimento del nuovo solaio tra il piano primo e il solaio di copertura ha comportato la riduzione delle altezze utili dei locali del primo piano che ora variano da una h.min di 1,30m ed una h.max di 2,50 m. ed ha determinato la realizzazione di un piano sottotetto con altezze variabili da un h.min=0 ad una h.max pari a2,06 m. Ne consegue l'impossibilità di utilizzo ai fini abitativi del nuovo livello sottotetto, ma anche la trasformazione in spazi funzionali dei locali del primo piano. Questi ultimi, infatti ,originariamente adibiti a camere e servizi, non rispondono più ai requisiti minimi dimensionali richiesti sia dalle norme locali (art.54 del Reg. Ed. Comunale) che da quelle nazionali per tali locali (sia per quanto riguarda le altezze che per quanto riguarda le superfici minime).

Regolarizzabili mediante:

Per il conseguimento dei requisiti abitativi si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, Variante n.8/92 del 30/07/1992.Spese ripristino stato dei luoghi: € 10.000,00

Rimane salva la possibilità di sanatoria dell'irregolarità di cui al presente punto, fermo restando la variazione d'uso dei locali del primo piano (non più utilizzabili come vani abitativi, ma solo come

spazi funzionali). Tale procedura è tuttavia subordinata al buon fine dell'autorizzazione sismica (che potrebbe comportare in fase di verifica la necessità di opere di adeguamento ad oggi non quantificabili) e all'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica, in considerazione della particolarità della zona (area SIC-Sito di Interesse Comunitario, sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.142, comma 1, D.Lvo 42/2004, a vincolo idrogeologico e sismico).

4. In riferimento al punto 4 si evidenzia che da verifiche svolte presso gli archivi della Regione Umbria -Servizio rischio sismico -l'Ufficio Vigilanza sulle costruzioni della Provincia di Terni-non risulta presente alcun deposito strutturale (da effettuare ai sensi della L.64/74, del D.M. del 26/06/1981, del DM 20/11/1987 e in applicazione della Circolare del MINISTERO LL.PP. del 4 Gennaio 1989, n. 30787) nè in riferimento alla concessione edilizia n.II/89 del 23/08/1989, nè rispetto alla variante n.08/92 del 30/07/1992.

Regolarizzabili mediante:

Autorizzazione sismica in sanatoria completa del collaudo delle strutture.

Spese Autorizzazione sismica in sanatoria: 8.000,00

L'accertamento delle violazioni delle norme antisismiche comporta, oltre all'applicazione di sanzioni amministrative in materia di costruzioni in zona sismica, la comunicazione delle violazioni alla Procura e l'applicazione delle eventuali misure penali.

Si precisa, inoltre, che al momento non è possibile determinare se siano necessarie eventuali opere di adeguamento per rendere le strutture rispondenti alle norme sismiche vigenti. Tali quantificazioni, infatti, possono essere svolte solo con l'ausilio dei necessari sondaggi, delle indagini geologiche e delle verifiche sismiche da condurre sull'intero edificio in sede di sanatoria. Poiché i costi di adeguamento non sono in questa sede computabili restano esclusi dalla cifra sopra espressa, ma essi dovranno comunque essere successivamente stimati in quanto parte integrante delle spese necessarie al completamento dell'autorizzazione in sanatoria.

5. In riferimento al punto 5 si constata che il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in assenza dei necessari adempimenti relativi alle norme di sicurezza per le costruzioni in zone sismiche, come disposto all'art.4, comma 1 della L.R.25/1982 e s.m.i.

Regolarizzabili mediante:

Successivamente al completamento dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia, di deposito ed eventualmente anche di adeguamento strutturale del bene, si rende necessaria presentazione di nuova istanza di agibilità. Spese presentazione istanza agibilità: € 2.000,00

L'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Il GE ha provveduto ad emettere apposito ordine di liberazione dei beni posti in vendita in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.**

**PREZZO BASE: € 47.250,00 (Euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00),**

**OFFERTA MINIMA: € 35.438,00 (Euro trentacinquemilaquattrocentotrentotto/00),  
pari al 75% del prezzo base.**

**CAUZIONE: Pari al 10% del prezzo offerto.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00( Euro duemila/00)**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE Euro 83.939,80**

\*\*\* \*\*

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **FATTA AVVERTENZA**

Tutte le attività che a norma dell'art. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio domicilio o ove indicato nel presente avviso ( sala vendite, cancelleria ecc.) Il tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o mediatori che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate in base alla presentazione delle offerte in via telematica o cartacea.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito e quella versata depositata tramite assegno verrà riconsegnata ai non aggiudicatari presenti di persona.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato ; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA**

L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata, in busta chiusa, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n.40, entro le ore 11,00** del giorno precedente la data fissata per l'esame e per la vendita e cioè entro il **23/09/2019** (ventitre settembre duemiladiciannove ore 11) (un fac simile del modello di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)). **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), **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

L'offerta di acquisto dovrà essere corredata da una marca da bollo da 16 euro e due marche da bollo da 2 euro per un totale di 20 euro ( salva la possibilità di regolarizzare da parte dell'offerente anche in udienza dopo l'apertura delle buste) e dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del

coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione **(non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale)**);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione *[inoltre se previsto oppure in alternativa all'assegno - a seconda dei casi - inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico]*;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di . In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- 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

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **utilizzando il link**

**PROCEDI SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**

**(<https://pvp.giustizia.it/pvp-offerta/i/283687?lang=it>)**

o direttamente dal sito <http://pvp.giustizia.it/pvp/> Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile anche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il presentatore dovrà accertarsi che entro l'orario prestabilito ( ore 11:00 del giorno antecedente la vendita) sia stata generata la predetta ricevuta di consegna. .L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005 . Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato



dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (**non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 220 R.E. 2017 al seguente

**IBAN: IT 91 Y 03069 1440 5100 0000 10353**

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Si invitano i partecipanti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale "Proc. Esecutiva n. 220 R.G.E., lotto unico , versamento cauzione", in tempo utile( 3/5 giorni prima**

**rispetto alla presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente pertanto non saranno accettati reclami se per un qualsiasi motivo le attività sopra richieste, e quanto previsto nel manuale messo a disposizione dal ministero non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato dopo aver eseguito il versamento della cauzione i cui estremi come visto andranno indicati nell'offerta.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico [inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni esecuzione n°220/2017"];
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015; (oneri tributari conseguenti all'acquisto per registrazione trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà ed alle spese generali della fase di trasferimento)
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

#### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato( Sala Aste sita in Terni Strada di Collescipoli n.57 – Zona Polimer ) , mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. (si rimanda al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) per ulteriori informazioni e per il regolamento)

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) . In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. ( un minuto)

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi sessanta secondi ( 1 minuto) dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

Laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o con assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili ( intestati a ( Tribunale di Terni Proc. N. 220/2017) da depositare presso lo studio del professionista delegato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ( non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato(50%) ex art.2. comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

- a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- b) un avvocato, parimenti 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.;

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o

di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a “Tribunale di Terni – Proc. n. 220 /2017 ;

Si rende noto inoltre, che l’aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l’onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l’inserimento degli estremi dell’atto, nel decreto di trasferimento;

In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione, direttamente all’Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell’art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all’Istituto mutuante, ai sensi dell’art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura. Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l’intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario. Ove il saldo prezzo dovuto dall’aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

Si assegna sin d’ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall’aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;

- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, ovvero presso

lo studio del professionista delegato, Dott. BENVENUTO ROMANO, Viale Cesare Battisti 2 i Acquasparta (Tr) tel: 3479545440 mail: [benvenuto.romano68@alice.it](mailto:benvenuto.romano68@alice.it).

Il gestore della Vendita Telematica è :ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega , dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- pubblicazione dell' ordinanza di delega, del presente avviso nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell' ordinanza di delega, del presente avviso nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine sui siti internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) ; [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) , [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) nonché tramite Edicom s.r.l., in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 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);
- pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target.

- Numero verde 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.

L'ordinanza di vendita delegata che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso,

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Acquasparta, 14/05/2019

Il Professionista Delegato

Dott. Benvenuto Romano

