TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 18/2018 R.G.E. Tribunale di Terni

*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode giudiziario: Avv. Luciana Campanelli

Professionista delegato alla vendita: Avv. Luciana Campanelli

Gestore della vendita telematica con modalità sincrona mista: ASTALEGALE.NET S.P.A.

*

La sottoscritta avvocato Luciana Campanelli, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, fax 0763214237, pec: avvlucianacampanelli@recapitopec.it, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri del 07.12.2018,

visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

AVVISA

che il giorno 12 novembre 2020, alle ore 10,30 in Terni, presso la sala d'aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie, sita in via del Maglio n. 2, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

a mezzo del gestore Astalegale.net spa, tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei beni immobili siti in comune di Attigliano via della Croce n. 74 di seguito descritti:

LOTTO n. 1)

Diritti di piena proprietà per l' intero (1/1) su appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio costituito da più unità abitative costruite a schiera; l'unità immobiliare che comprende anche due garages posti al piano interrato, è censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio 10 particella 1370 subalterno 5, cat. A/2 classe 5, consistenza 7, superficie totale 160 mq, rendita catastale € 542,28 ed è costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto/ soffitta non abitabile. L'immobile è composto al piano terra da una corte esterna che costituisce l'ingresso all'abitazione, un soggiorno, un bagno dotato di antibagno, una cucina dotata di relativa corte retrostante scoperta; al piano primo sono collocate tre camere da letto, un bagno, una scala in legno per raggiungere il piano sottotetto/ soffitta non abitabile dotata di lucernario. Sono compresi i diritti pro quota sulle parti comuni condominiali.

Prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica ex art. 568 c.p.c. lotto 1): € 121.385,00

Prezzo Base lotto 1) € 68.287,50

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 51.215,62

Rilancio Minimo lotto 1) € 2.000,00.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti e dalla consulenza tecnica, alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta: che il consulente incaricato di effettuare la stima del compendio pignorato, architetto Andrea Agostini, ne ha dichiarato la conformità urbanistica mentre : - non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto è stato realizzato un piano sottotetto e relativa scala di accesso con struttura portante in legno nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo / bagno ; tale sottotetto è di tipo non abitabile , con destinazione soffitta dotato di lucernario; - non ha dichiarato la conformità catastale in quanto nella planimetria catastale non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso al piano primo, con struttura portante in legno. Si tratta di difformità sanabili e i relativi costi sono stati determinati in € 400,00 (variazione catastale) e in € 5.800,00 (scia in sanatoria) importi che sono stati detratti dal valore di stima del lotto. Gli oneri per la regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. L'immobile sopra descritto è libero e gli oneri tributari connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, cosi come ogni altro eventuale onere connesso alla vendita.

*

LOTTO n. 2)

Diritti di piena proprietà per l' intero (1/1) su appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio costituito da più unità abitative costruite a schiera; l'unità immobiliare che comprende anche due garages posti al piano interrato, è censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio 10 particella 1370 subalterno 6, cat. A/2 classe 5, consistenza 7, superficie totale 165 mq, rendita catastale € 542,28 ed è costituita da piano interrato, terra, primo e sottotetto/ soffitta non abitabile. L'immobile è composto al piano terra da una corte esterna che costituisce l'ingresso all'abitazione, un soggiorno, un bagno dotato di antibagno, una cucina dotata di relativa corte retrostante scoperta; tramite un scala interna è possibile raggiungere il piano primo dove si trovano tre camere da letto dotate di terrazzo, un bagno, una scala in legno per raggiungere il piano sottotetto/ soffitta non abitabile dotata di lucernario. Sono compresi i diritti pro quota sulle parti comuni condominiali.

Prezzo di stima indicato nella relazione tecnica ex art. 568 c.p.c. lotto 2): € 127.505,85

Prezzo base lotto 2): € 71.718,75

Prezzo minimo lotto 2) (75% del prezzo base) € 53.789,06

Rilancio Minimo lotto 2) € 2.000,00.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti e dalla consulenza tecnica, alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta: che il consulente incaricato di effettuare la stima del compendio pignorato, architetto Andrea Agostini, ha dichiarato la conformità urbanistica mentre : - non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto è stato realizzato un piano sottotetto e relativa scala di accesso con struttura portante in legno nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo / bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta dotato di lucernario; - non ha dichiarato la conformità catastale in quanto nella planimetria catastale non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso al piano primo, con struttura portante in legno. Si tratta di difformità sanabili e i relativi costi sono stati determinati in € 400,00 (variazione catastale) e in € 5.800,00 (scia in sanatoria) importi che sono stati detratti dal valore di stima del lotto. Gli oneri per la regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. L'immobile sopra descritto è libero e gli oneri tributari connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, così come ogni altro eventuale onere connesso alla vendita.

*

LOTTO n. 3)

diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio costituito da più unità abitative costruite a schiera; l'unità immobiliare con annesso un garage posto al piano interrato è censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio 10 particella 1370 subalterno 10 cat. A/2 classe 5, consistenza 4,5, superficie totale 108 mq, rendita catastale € 348,61 ed è costituita da piano interrato terra, primo e sottotetto/ soffitta non abitabile. L'immobile è composto al piano terra da una corte esterna che costituisce l'ingresso all'abitazione, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, tramite una scala interna è possibile raggiungere il primo piano e il piano interrato; al piano primo sono collocate due camere da letto dotate di terrazzo, un bagno, una scala in legno per raggiungere il piano sottotetto/ soffitta non abitabile dotata di lucernario. Sono compresi i diritti pro quota sulle parti comuni condominiali.

Prezzo di stima indicato nella relazione tecnica ex art. 568 c.p.c. lotto 3): 80.824,28

Prezzo Base lotto 3) € 45.562,50

Prezzo minimo lotto 3) (75% del prezzo base) € 34.171,87

Rilancio Minimo lotto 3) € 1.500,00.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti e dalla consulenza tecnica, alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risulta: che il consulente incaricato di effettuare la stima del compendio pignorato, architetto Andrea Agostini, ha dichiarato la conformità urbanistica mentre : - non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto è stato realizzato un piano sottotetto e relativa scala di accesso con struttura portante in legno nella zona soprastante il vano scala interno e il disimpegno del piano primo / bagno; tale sottotetto è di tipo non abitabile, con destinazione soffitta dotato di lucernario; - non ha dichiarato la conformità catastale in quanto nella planimetria catastale non è presente la rappresentazione del piano sottotetto (soffitta non abitabile) e della relativa scala di accesso al piano primo, con struttura portante in legno. Si tratta di difformità sanabili e i relativi costi sono stati determinati in € 400,00 (variazione catastale) e in € 5.800,00 (scia in sanatoria) importi che sono stati detratti dal valore di stima del lotto. Gli oneri per la regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. L'immobile sopra descritto è libero e gli oneri tributari connessi alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, così come ogni altro eventuale onere connesso alla vendita.

Per una descrizione più dettagliata dei beni posti in vendita (lotti n. 1, n. 2 e n. 3) si rinvia all'esame della consulenza tecnica in atti, redatta dal consulente tecnico nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Andrea Agostini, pubblicata con il presente avviso e con l'ordinanza di vendita, consulenza da intendersi qui integralmente richiamata.

Si precisa, che il CTU Architetto Andrea Agostini ha chiesto chiarimenti al Comune di Attigliano in merito al rilascio del certificato di agibilità degli immobili posti in vendita in quanto mai stato rilasciato e che il responsabile dell'Ufficio tecnico del predetto comune, con nota del 10.12.2018 ha chiarito che detta certificazione è da intendersi rilasciata in quanto " con protocollo n. 4220 del 07.09.2011 è stato acquisito agli atti dell'Ente la richiesta del certificato di agibilità" e che " se i certificati richiesti non vengono rilasciati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, per il principio di silenzio assenso, in base al d.p.r. n. 380 del 06.06.2001, l'agibilità si intende attestata".

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ai sensi dell'art. 571 cpc, dell'art. 161 ter disp att. cpc, degli artt. 12, 13 e 22 del d.m. n. 32/2015, le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica o in forma telematica

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, entro le ore 11,00 del 11 novembre 2020, giorno precedente la data fissata per il loro esame e 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 e la cui identità deve essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o 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); all'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del suo codice fiscale, se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, se è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'altro coniuge; invece, per escludere dalla comunione il bene per il quale l'offerta viene formulata il coniuge dell'offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente è una persona giuridica, nell'offerta devono essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, il codice fiscale e la partita iva, le generalità del legale rappresentante e recapito telefonico e all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino anche i poteri conferiti all'offerente; se l'offerta viene presentata per conto e nell'interesse di un minorenne, essa deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; l'autorizzazione del Giudice tutelare deve essere allegata all'offerta unitamente ai documenti di identità in corso di validità e al codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa è presentata; se l'offerta viene presentata per conto di un interdetto, di un inabilitato o di un amministrato, l'offerta deve essere sottoscritta, rispettivamente, dal tutore, dal curatore, o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare; l'autorizzazione del Giudice tutelare deve essere allegata all'offerta unitamente ai documenti di identità in corso di validità e al codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa è presentata; se l'offerente è un soggetto extracomunitario, all'offerta deve essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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 (prezzo minimo), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, pagamento che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale; il pagamento non potrà essere rateizzato;

e. l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;

f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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 una 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato;

5) all'offerta deve essere altresì allegato un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - proc. n. 18/2018 RGE" 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in

conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ ai quali si rinvia.

Le offerte di acquisto criptate, con i relativi documenti allegati, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 11,00 dell' 11 novembre 2020 , giorno precedente quello fissato per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo di pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica presente nel Portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, modulo che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del d.m. n. 32/2015.

Le offerte telematiche si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; a tal fine si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato (ovvero entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna.

L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve versare una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; detta cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione e intestato alla procedura esecutiva n. 18/2018 RGE trib. Terni, Iban IT47K0707525701000000717753 aperto presso BCC Umbria Credito Cooperativo soc. coop., indicando come causale: "versamento cauzione trib. Terni proc. n. 18/2018 RGE lotto n.____" (inserendo il numero del lotto per il quale l'offerta viene presentata).

Si precisa che la cauzione deve essere versata mediante bonifico sul conto sopra indicato solo in caso di offerta telematica, mentre in caso di offerta analogica la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile.

L'offerente è invitato a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito dell'importo versato per cauzione nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva è causa di inefficacia dell'offerta e il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione allegando la copia della contabile del versamento nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito

all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario, con accredito sul conto corrente bancario e/o postale indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato Gestore della vendita telematica sincrona mista la società ASTALEGALE.NET S.P.A., che vi provvederà a mezzo del proprio portale www.spazioaste.it .

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale www.spazioaste.it procedendo come descritto all'interno del portale stesso.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Accedi/Registrati" presente sulla barra di navigazione in alto a destra e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato, l'utente potrà accedere al portale, nella propria home page personale, inserendo username e password negli appositi campi. L'utente stesso sarà responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Ai fini della partecipazione alla vendita, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale):

1) l'offerta, che dovrà essere redatta secondo le modalità e istruzioni indicate nel manuale utente presente nel portale delle vendite pubbliche e che, ai sensi dell'art. 12 del d.m. n. 32/2015, dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto;

i) l'indicazione del 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;

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma versata per cauzione;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dello stesso art. 12 del d.m. n. 32/2015 o, in alternativa, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 5 dello stesso articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

2) copia della contabile del bonifico relativo al versamento della cauzione;

3) se l'offerente è una persona fisica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità, del codice fiscale e dello stato civile dell'offerente e ad essa dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità e il codice fiscale dell'altro coniuge e allegate copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione dell'altro coniuge resa ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata;

4) se l'offerente è una persona giuridica l'offerta dovrà indicare la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante e all'offerta dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato rilasciato dalla CCIAA aggiornato, dal quale risulti la costituzione della persona giuridica e i poteri dell'offerente;

5) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, essa viene formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e tale autorizzazione deve essere allegata nella busta telematica unitamente al documento di identità in corso di validità e al codice fiscale dell'offerente e del soggetto nel cui interesse l'offerta viene formulata; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, di un inabilitato o di un amministrato, essa viene formulata, rispettivamente,

dal tutore, dal curatore, o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; e tale autorizzazione dovrà essere allegata nella busta telematica in copia autentica unitamente ai documenti di identità in corso di validità e al codice fiscale dell'offerente e del soggetto nel cui interesse l'offerta viene formulata;

6) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, al prezzo minimo così come indicato nel presente avviso di vendita;

7) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

8) l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2 co. 1 lettera n) del d.m. n. 32/2015; in questo caso, se l'offerta è formulata da più persone, la procura redatta nelle forme di cui al punto precedente, è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta, il quale ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta stessa;

9) se l'offerente è un soggetto extracomunitario, all'offerta dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

10) l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente di avere preso visione della relazione di stima;

11) l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di volersi avvalere o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

L'offerta deve essere in regola con il pagamento dell'imposta di bollo; circa le modalità da seguire per il relativo versamento si rinvia alle istruzioni contenute nel portale https://pst.giustizia.it/PST/.

Una volta inseriti i dati e documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse.

L'offerente è responsabile del corretto e completo inserimento nel portale dei dati e della documentazione richiesta entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per ricevere assistenza al portale l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848.780.013.

C) ALTRE DISPOSIZIONI

1) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta, sia analogica che telematica, non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura sopra indicate;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata, sia analogica che telematica, è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

3) 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 di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del d.m. n. 227/2015; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato 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; 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al precedente punto 3), dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato in Orvieto, Piazza del Popolo n. 21, di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n.18/2018" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, e sopra indicato;

5) 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 (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 6); 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 sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

6) nel caso di cui al precedente punto 5) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) 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;

7) in caso di mancato versamento del saldo prezzo comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

8) l'offerente ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Terni;

D) APERTURA DELLE BUSTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- le buste contenenti sia le offerte analogiche che quelle telematiche saranno aperte ed esaminate congiuntamente dal delegato, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, alle ore 10,30 del giorno 12 novembre 2020, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso la sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie sita in Terni, via del Maglio n. 2;

- chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la predetta sala d'aste nel giorno e ora sopra indicati per poter partecipare alla vendita, mentre chi avrà optato

per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita e di connessione ad internet;

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta le credenziali per connettersi alla vendita; le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità; le offerte in esse contenute saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

- le buste contenenti offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti presso la sala d'aste sopra indicata;

- 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 2.000,00 per il lotto n. 1), a € 2.000,00 per il lotto n. 2 e a € 1.500,00 per il lotto n. 3);

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore all'importo stabilito per il rilancio minimo sopra indicato;

- allorché sia trascorso il termine di sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

- il Gestore della vendita Astalegale.net allestisce e visualizza sul portale www.spazioaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascuno offerente telematico saranno riportate nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita; allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo; il gestore delle vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi in grado di assicurarne

l'anonimato; il Giudice, il Delegato alla vendita e il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti all'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2, d.m. 32/2015; i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita presso la sala d'aste saranno riportati nel portale www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematica;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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, in caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista restituirà ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;
- laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, 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 Giudice dell'esecuzione; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; se l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art 590 bis cpc è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro cinque 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;
- l'offerente che abbia presentato l'offerta con modalità analogica è tenuto a partecipare personalmente alla vendita; 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 cpc;
- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;
- 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.18/2018".

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.

E) SI RENDE NOTO CHE:

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti condominiali sulle parti comuni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Andrea Agostini, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui essi si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- 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;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- gli oneri fiscali e gli eventuali altri oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e in ossequio a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, la pubblicità sarà effettuata nel modo seguente: pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e nei siti internet: www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it;
- tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, la vendita si svolgerà presso la sala aste telematiche, sita in Terni via del Maglio n. 2.
- le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al custode delegato esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it .

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode- professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e contattando il numero verde di call center 800630663, ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e.mail o fax della perizia.

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

Orvieto, 23 luglio 2020

Il professionista delegato

Avv. Luciana Campanelli