

*Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com*

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 225/2015 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Francesco Venturi professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 11/03/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, *Dott.ssa Ilaria PALMERI*.

AVVISA

CHE IL GIORNO 24 NOVEMBRE 2020 ALLE ORE 14,30

presso la sala aste telematiche a Terni in Strada di Collescipoli n.57 (TR), si terrà la

II° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Costituito da: Intera proprietà dell'immobile adibito ad attività commerciale composto da n.4 uffici, n.1 bagno, n.1 disimpegno, n.1 ripostiglio, posto in Piegaro (PG) Loc. Tavernelle Strada Pievaiola snc, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al foglio 12, particella 120, Categoria D/8, rendita catastale € 634,00 con annesso terreno per una superficie complessiva di ha. 01.01.05 distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n.12 p.lla 120 e p.lla 119 classe 3, superficie catastale 01.01.05, reddito dominicale € 36,53, reddito agrario € 44,36. Il lotto ricade in parte in zona D4 "zona commerciale ed artigianale" di p.r.g. per una superficie totale di mq. 6645 mentre il rimanente ricade in zona "area priva di particolare interesse agricolo – EC" ed in parte in zona "area boscata – EB". Il fabbricato è stato edificato nel 2007 con rilascio di regolare certificato di agibilità. Lo stato di manutenzione generale dei beni risulta essere buono ed il perito nominato dal Tribunale, geom. A. Baiocco, ha attribuito al lotto un valore di € 170.235,95. I beni sono occupati dal debitore-esecutato.

PREZZO BASE LOTTO 127,725,00 euro (euro centoventisettemilasettecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 95.793,75 euro (euro novantacinquemilasettecentonovantatre/75)

Rilancio minimo (nel caso di gara): € 2.500,00

*Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com*

LOTTO 2

Costituito da: Intera proprietà dell'immobile adibito a laboratorio artigiano posto in Piegaro (PG) Via Po' della Fratta snc, piano terra, composto da due locali principali, servizio igienico con antibagno e disimpegno, un soppalco in ferro ed area antistante il locale. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio n.42 Part. 440 sub 2 (laboratorio artigiano) categoria C/3, classe 1, consistenza 12 mq., rendita catastale € 26,65, Foglio n.42 Part. 321 sub 7 cat. C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 2 consistenza 112 mq. rendita catastale € 289,22, Foglio n.42 Part. 375 sub 2 cat. C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 1 consistenza mq. 21,00, rendita 46,64, Foglio 42 Part. 1328 cat. F/1 area urbana consistenza 103 mq.. Fanno parte del lotto anche i diritti di proprietà spettanti pro quota sulle particelle distinte al Catasto Terreni Foglio n.42 Part. 440 sub 1 e Part. 321 sub 5 e al Catasto Fabbricati Foglio n.42 Part. 375 sub 1 aventi tutte e tre natura di bene comune non censibile. Il fabbricato è stato edificato in forza di conc. ed. n.2985 del 17/09/1983, licenza edilizia n. 44 del 7/08/1969, conc. ed. n.83 del 22/12/1979 e conc. ed. n.14 del 18/04/1990; una porzione dello stesso risulta abusiva e non è possibile preventivare il costo per la sua regolarizzazione; per la stima del lotto si è quindi proceduto decurtando dal valore complessivo il costo presunto per la demolizione della porzione abusiva; un'ulteriore decurtazione è stata prevista in quanto la separazione del lotto dai restanti beni oggetto della presente esecuzione necessiterà di variazioni catastali. Lo stato di manutenzione generale dei beni risulta essere buono ed il perito nominato dal Tribunale, geom. A. Baiocco, ha attribuito al lotto un valore di € 111.168,84. I beni sono occupati dal debitore-esecutato.

PREZZO BASE LOTTO 83.400,00 euro (euro ottantatremilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 62.550,00 euro (euro sessantaduemilacinquecentocinquanta/00)

Rilancio minimo (nel caso di gara): € 2.000,00

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima a firma dell'esperto geom. Alessandro Baiocco che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, relazione consultabile sui siti internet: www.legalmente.net - www.asteanunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entitribunali.it - www.aste.immobiliare.it - nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it – e-bay annunci – secondamano.it – idealista.it – bakeka.it)

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita e custode dei beni, Avv. Francesco Venturi ai seguenti recapiti: tel.: 0763/343301; cell: 347/3360257 .**

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

Informazioni sui beni immobili posti in vendita possono essere richieste anche al **numero verde di call center 800630663.**

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta per i lotti in vendita è quello indicato in relazione ad ognuno di essi, ma saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base** (sopra indicate, in relazione a ciascun lotto, con l'espressione "offerta minima"). Si precisa che nel caso di offerta per l'ammontare minimo l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Orvieto, via Garibaldi n.38.** All'esterno della busta chiusa dovranno essere indicati: il professionista delegato, il nome di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente e che verrà identificato al momento della presentazione), il nome del Giudice titolare della

procedura e la data di vendita (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it); nessun'altra indicazione dovrà essere effettuata sulla busta;

- all'interno della busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;
 - a) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);
 - b) **assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE** intestato a: *"Tribunale di Terni – Proc. n. 225/2015"*, per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a **titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura; 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) 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. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, 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:

1. 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;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

*Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com*

7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. 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 R.G.E. n. 225/2015 Tribunale di Terni al seguente IBAN IT94H0707525701000000718825, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 225/2015 R.G.E., lotto n. (da specificare), versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **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".**

Assistenza

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:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 11,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il giorno **24 NOVEMBRE alle ore 14:30** presso la sala aste telematiche a Terni in Strada di Collescipoli n.79, saranno aperte le buste alla presenza delle parti offerenti contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate ;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 14,30, presso la sala aste telematiche a Terni in Strada di Collescipoli n.57 per poter partecipare alla gara, 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 e connessione ad internet.

si procederà all'esame delle offerte per ciascun lotto sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, 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 CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento con rilanci indicati in relazione a ciascun lotto in vendita;

- **In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- **In caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, 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 caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, **verrà disposta l'aggiudicazione a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;**

a) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

b) allorché sia trascorso **un minuto dall'ultima offerta**, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

c) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il 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 ed alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15. Tali spese saranno forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo rendiconto finale, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Il mancato versamento 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, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a carico della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato). ad eccezione di:

a. costituzione servitù per il diritto di edificare a distanza inferiore a m.5 dal confine n.15226 del 13/10/2000 autenticata Notaio Andrea De Positano De Vincentiis 22/09/2000 rep. 438 a favore del fondo dominante Foglio 42 particella 343 – fondo servente Foglio 42 particella 440 ed altre;

b. atto unilaterale d'obbligo edilizio n.4200 del 25/02/2005 autenticata notaio Filippo Duranti del 15/02/2005 rep. 46905 a favore Comune di Piegara relativo al terreno Foglio 12 p.la 118 dalla quale sono derivate le particelle 119 e 120.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

5) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, **su richiesta dell'aggiudicatario**, formulata al Custode/Delegato alla vendita prima della firma del Decreto di Trasferimento;

6) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

7) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Orvieto, via Garibaldi n.38;

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

9) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima redatta dal geom. A. Baiocco, alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Essa è disponibile sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entitribunali.it - www.aste.immobiliare.it ;

10) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entitribunali.it - www.aste.immobiliare.it - ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;

11) l'aggiudicatario, nel caso gli immobili fossero stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia (circostanza verificabile consultando la perizia di stima) e qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria, a proprie esclusive spese, ai sensi della normativa citata;

Orvieto, 5 giugno 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Venturi



p.12

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/393924
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com