TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 255/2017 R.G.E. trib. Terni

*

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Francesco Angelini

Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Paola Marrocolo

Gestore della vendita telematica con modalità sincrona mista: Aste Giudiziarie Inlinea spa

*

La sottoscritta avvocato Paola Marrocolo, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, pec: avvpaolamarrocolo@recapitopec.it, e.mail: paolamarrocolo@gmail.com, 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 ordinanze del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni del 25.05.2019 e del 24.08.2021,

visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

AVVISA

che il giorno 19 gennaio 2022, alle ore 15,30 in Terni, presso la sala d'aste del gestore della vendita telematica, sita in Terni, strada di Collescipoli n. 57, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

a mezzo del gestore società Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO A):

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) sugli immobili si seguito descritti, siti in comune di Orvieto (Terni), loc. Sferracavallo, via Reno snc:

- abitazione censita al catasto fabbricati del comune di Orvieto al fg. 125 p.lla 576 sub 19, cat. A2, piani s1–t–1–2, vani 7,5, rendita € 581,01;

- garage censito al catasto fabbricati dello stesso comune al fg. 125 p.lla 576 sub. 20, cat. C6, consistenza mq 38, piano s1, rendita € 78,50.

L'abitazione fa parte di una trifamiliare a schiera così composta: al piano terra (zona giorno) si trovano il soggiorno, la zona pranzo e la cucina; al piano primo si trovano una camera matrimoniale con terrazzo, una seconda camera da letto e un bagno; al piano secondo (sottotetto) si trovano un altro vano con il bagno e una terrazza; al piano interrato si trovano il bagno e un piccolo disimpegno che immette nel vano adibito a garage; il garage è raggiungibile sia dalla scala interna all'abitazione,

sia dalla rampa esterna ad uso esclusivo.

L'abitazione è dotata di un giardino esclusivo.

La superficie commerciale complessiva del compendio posto in vendita è di mq 202,97 circa.

Gli impianti sono autonomi, il riscaldamento è alimentato con caldaia a metano.

Gli immobili posti in vendita allo stato si trovano nella disponibilità dell'esecutato e contestualmente all'ordinanza di vendita è stato emesso l'ordine di liberazione, che verrà attivato, salvo espresso esonero, a cura del custode successivamente all'aggiudicazione.

Prezzo Base lotto 1) € 203.250,00 (duecentotremiladuecentocinquanta//00) (prezzo di stima di indicato nella consulenza tecnica ex art. 568 cpc € 318.752,00)

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 152.438,00

(centocinquantaduemilaquattrocentotrentotto//00)

Rilancio Minimo lotto 1) € 3.000,00 (tremila//00)

*

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti e, in particolare, dalla relazione di consulenza tecnica e dalla integrazione alla relazione di consulenza tecnica, risulta quanto segue:

- gli immobili ricadono nel PRG parte strutturale in zona omogenea B di completamento;
- in riferimento agli immobili posti in vendita non è stata comunicata la fine lavori, non è stato effettuato il collaudo strutturale, non è stato rilasciato il certificato di agibilità; il consulente tecnico ha quantificato il costo minimo per espletare gli incombenti necessari al collaudo e al rilascio del certificato di agibilità in € 6.000,00 circa oltre iva e altri oneri e tale importo è stato decurtato dal

prezzo di stima del lotto; gli oneri di qualsiasi genere necessari per gli incombenti di cui sopra saranno a carico dell'aggiudicatario;

- il piano secondo (sottotetto), nel quale si trovano un vano, un bagno e un terrazzo, è accatastato come soffitta.

Per gli aspetti sopra evidenziati, per la descrizione analitica degli immobili, per quanto concerne la presenza di eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate e per le modalità di determinazione del prezzo si rimanda all'esame della consulenza di stima e della consulenza integrativa, entrambe redatte dal consulente tecnico nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Luisa Casasole, pubblicate con il presente avviso e con l'ordinanza di vendita e da intendersi qui integralmente richiamate, con la precisazione che il prezzo di stima indicato in consulenza è stato decurtato nell'ordinanza di vendita e delega del 15% per applicazione della riduzione forfettaria prevista nel quesito peritale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese.

Tutte le regolarizzazioni di ogni tipo che si rendessero necessarie in relazione agli immobili posti in vendita e tutti gli oneri ad esse connessi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - potranno presentare offerte di acquisto in forma analogica o in forma telematica 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.

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 18 gennaio 2022, 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; nessun'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);

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; 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'offerta viene presentata per conto e nell'interesse di un minorenne, essa deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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;

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;

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 (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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 tramite un avvocato, 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;

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. 255/2017" 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.

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate, con i relativi documenti allegati, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore 11,00 del 18 gennaio 2022, 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 reperibile sul Portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, modulo che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astelematiche.it.

Dalla pagina web è scaricabile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

L'offerta 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 co. 5 del d.m. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del d.m. n. 32/2015; in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 co 4 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; pertanto 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 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. 255/2017 RGE trib. Terni, iban IT06O0707525701000000719555, aperto presso Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria soc. coop. filiale di Orvieto centro, indicando come causale: "versamento cauzione trib. Terni proc. n. 255/2017 RGE lotto A"; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

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.

L'offerta per la vendita telematica deve 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, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, al prezzo minimo così come indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese e 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;

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 avente le caratteristiche di cui al comma 4 o al comma 5 dell'art. 12 del d.m. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni dal sistema;

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. n. 32/2015.

All'offerta telematica dovranno essere allegati la contabile del bonifico eseguito per cauzione, nonché i medesimi documenti da allegarsi in caso di presentazione di offerta analogica (documenti che verranno di seguito indicati alla lettera C del presente avviso), ad eccezione dell'assegno circolare (in quanto la cauzione, in caso di offerta telematica, deve essere versata con bonifico) e delle marche da bollo (in quanto il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta; circa le modalità da seguire per il versamento del bollo si rinvia alle istruzioni contenute nel portale https://pst.giustizia.it/PST/).

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri offerenti.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato, questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare. Le procure notarili utilizzate dovranno essere allegate all'offerta anche in copia e dovranno essere

consegnate in originale al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

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

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.

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 Aste Giudiziarie InLinea spa, che vi provvederà a mezzo del proprio portale https://www.astetelematiche.it.

Per ricevere informazioni e assistenza l'utente potrà contattare il gestore Aste Giudiziarie InLinea spa ai seguenti recapiti: tel. 058620141, e.mail: 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 18,00.

C) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando tutto quanto indicato nel presente avviso, all'offerta, sia essa depositata in forma analogica o telematica, dovranno essere allegati i seguenti documenti da inserirsi nella busta contenente l'offerta:

- se l'offerente è una persona fisica, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione e precisamente: - assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea; - copia della contabile di bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva in caso di offerta telematica;
- la dichiarazione di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- se il soggetto offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio, dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile), verificabile al seguente indirizzo: http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm ; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante", all'offerta dovrà essere allegata copia del permesso o della carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se si vuole escludere il bene dalla comunione legale, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione resa dall'altro coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c. in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;

- se il soggetto offerente è minorenne, all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa viene presentata, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa è presentata, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, all'offerta deve essere allegata copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese rilasciato dalla CCIAA aggiornato) da cui risultino la costituzione della persona giuridica e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri e copia del documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone, ad essa deve essere allegata 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.

D) 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 non è indicato il prezzo offerto;

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

D) 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; l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento della 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) 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 di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 255/2017" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 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 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 5bis); 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;

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

6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari (imposta di registro, catastale, ipotecaria, iva se dovuta ecc.) 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;

7) 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 offerta 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. 255/2017";

- 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;

8) l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc 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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni.

E) 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 presenti in sala o collegati con modalità telematiche alle ore 15,30 del giorno 19 gennaio 2022, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso la sala aste del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea spa, sita in Terni, strada di Collescipoli n. 57;
- l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;
- chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la predetta sala 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 a internet; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale, fornendo le credenziali per l'accesso al portale stesso per consentire la partecipazione alle operazioni di 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 del gestore della vendita 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 www.astetelematiche.it, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;
- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare 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;
- si precisa che anche in 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 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 telematica mista sulla base della offerta più alta (art. 573 cpc) e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento con rilanci che non potranno essere inferiori a € 3.000,00; si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, sia formulata in via telematica sia comparendo presso la sala aste innanzi al delegato alla vendita, dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore a quanto 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;
- sul portale www.astetelematiche.it viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita; allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo; 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 saranno riportati anch'essi nel portale www.astetelematiche.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 miglior 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 analogiche, mentre le cauzioni versate dagli offerenti telematici non aggiudicatari verranno restituite con bonifici che verranno effettuati entro i tre giorni lavorativi successivi alla vendita;
- 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 alla 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 la vendita; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art 590 bis cpc sia 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;
- 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;

F) SI RENDE NOTO CHE:

- 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 tutti gli annessi e connessi, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Luisa Casasole, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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;
- eventuali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario ;
- 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);
- la liberazione degli immobili che dovessero risultare occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
- gli oneri fiscali e gli eventuali altri oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso di vendita, nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia e nei seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; www.astegiudiziarie.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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio; la vendita si svolgerà presso la sala aste telematiche sita in Terni, strada di Collescipoli n. 57.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al sottoscritto custode 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 e professionista delegato ai recapiti sopra indicati, e contattando il numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posi in vendita.

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

Orvieto, 16 ottobre 2021

Il professionista delegato

Avv. Paola Marrocolo