

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esec. Imm. R.G.E. 77/2018 – G.E. Dott. Francesco Angelini**

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

La sottoscritta Avv. Francesca Mezzoprete, con studio in Orvieto (TR), Via Giuseppe Garibaldi n. 38 (tel.: 0763343301, mail: [francesca.mezzoprete@live.it](mailto:francesca.mezzoprete@live.it), pec: [avvfrancescamezzoprete@puntopec.it](mailto:avvfrancescamezzoprete@puntopec.it)), nominata nella procedura esecutiva n. 77/2018 R.G.E. Tribunale di Terni, Custode Giudiziario con ordinanza del G.E. del 17/09/2018, nonché Professionista Delegato alla vendita con successive ordinanze ex art. 591 bis c.p.c. del 26/05/2019 e del 08/04/2021, alle quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato,

### **A V V I S A**

che il giorno **09/02/2022 alle ore 14,30**, presso la “**Sala Aste Telematiche di Terni**” sita in **Terni (TR), Strada Collescipoli n. 57**, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell’ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare si procederà all’**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l’acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito individuati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa redatta dall’Arch. Claudio Montanucci, con studio in Orvieto (TR), Via dei Saracinelli n. 4 (tel/fax: 0763.343228; e-mail: [arch.montanucci@gmail.com](mailto:arch.montanucci@gmail.com); pec: [claudio.montanucci@archiworldpec.it](mailto:claudio.montanucci@archiworldpec.it)).

\* \* \*

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

#### **LOTTO n. 1 - Abitazione**

Piena proprietà – Villa di circa 479 mq su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con corte esterna di circa 984 mq, sita in Montecchio (TR), Via Pozzociolino n. 34-36, composta da: taverna, magazzino e garage al piano seminterrato; porticato esterno, ingresso/disimpegno, tinello, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, studio, due ripostigli e due bagni al piano terra; ampia terrazza, studio, due ripostigli, tre soffitte, un disimpegno ed un wc al piano primo. Non è stata dichiarata la conformità catastale ed edilizia. Sulla corte esterna insiste servitù di passaggio. Attualmente occupato, ma senza titolo opponibile alla procedura. Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Montecchio al foglio 24, part. 135 sub 2, 4, 5, 6.

**Situazione urbanistica e catastale:** Il CTU dichiara che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Montecchio (TR): richiesta a costruire n. 1548 del 20/05/1965; SCIA prot. n. 2001 del 07/05/2013 (ristrutturazione edilizia con modifica degli impianti); certificato di agibilità richiesto prot. 3496 del 26/08/2013. Il CTU dichiara altresì la conformità urbanistica di tutti i beni facenti parte del

lotto 1 (abitazione, garage, magazzino e corte esterna), nonché la conformità edilizia e catastale dei fabbricati (abitazione, garage e magazzino). Per quanto concerne invece l'area di corte, il CTU evidenzia la presenza di un depuratore non rappresentato catastalmente e, pertanto, non ne dichiara la conformità edilizia e catastale.

**Impianti:** Gli impianti elettrico e di riscaldamento (caldaia a gas metano) sono dotati di dichiarazione di conformità. In occasione della richiesta del certificato di agibilità è stata depositata APE attestante classe G.

**Disponibilità del bene:** risulta al momento occupato, ma senza titolo opponibile alla procedura; è stato pertanto già emesso dal G.E. ordine di liberazione, che verrà messo in esecuzione dal Professionista Delegato al momento dell'aggiudicazione del bene, salvo espresso esonero.

**Oneri condominiali:** l'immobile non è inserito in un condominio.

**Valore di stima:** € 730.344,00 (euro settecentotrentamilatrecentoquarantaquattro/00);

**Prezzo base:** € 231.085,41 (euro duecentotrentunomilaottantacinque/41);

**Offerta minima:** 173.314,06 (euro centosettantatremilatrecentoquattordici/06) pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara:** € 3.000,00 (euro tremila/00)

\*

#### **LOTTO n. 2 – Ristorante, Attività turistico ricettiva, Terreni agricoli.**

Piena proprietà – Fabbricato recentemente ristrutturato adibito a ristorante ed attività turistico ricettiva, sito in Montecchio (TR), Via Teverina n. 3, di circa 406 mq, con corte esterna adibita a parcheggio di 1162,30 mq, oltre ai limitrofi terreni agricoli di consistenza complessiva 11.405 mq. Il fabbricato consta di due piani fuori terra ed un piano interrato, composti da: magazzini, locale tecnico e servizio igienico al piano interrato; sala degustazione e vendita prodotti, locale frigo, cucina con i relativi servizi, sala pranzo, reception, ufficio, servizi igienici, soggiorno, sala comune e una camera da letto al piano terra; camere con i relativi servizi al piano primo. Sulla corte esterna e parte dei terreni agricoli grava servitù di passaggio e di attingimento. Sono state rilevate difformità sanabili ad un costo di € 5.250,00, già decurtati dal prezzo di stima. Il fabbricato è attualmente occupato in forza di due contratti di locazione con scadenza 31/05/2022 e canone ritenuto non congruo ex art 2923, c.3, c.c.. Gli immobili sono distinti al Catasto fabbricati del Comune di Montecchio al foglio 26, particella 54, sub. 1-2-3, ed al Catasto terreni, foglio 26, particella 163-46-47.

**Situazione urbanistica e catastale:** Dal certificato di destinazione urbanistica i terreni agricoli risultano in zona E2 e E4, con vincolo panoramico e paesaggistico art. 136 e 142 del d.lgs. 42/2004. Quanto agli edifici, nella consulenza tecnica d'ufficio cui si rimanda, il CTU dichiara che il preesistente fabbricato rurale, costruito ante 1967, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Montecchio (TR): Concessione Edilizia n. 35/2005 del 12/07/2006 (ampliamento e ristrutturazione con cambio destinazione d'uso); variante n. 3/2008 alla C.E. 35/2005; DIA n. 33/2008 (mutamento destinazione d'uso senza opere); variante n. 28/2009 alla C.E. 35/2005; certificato di agibilità rilasciato in data 18/06/2009 prot. 2138/2009.

Il CTU dichiara altresì la conformità urbanistica ed edilizia di tutti i beni facenti parte del lotto 2 (ristorante, guest house, corte esterna e terreni), nonché la conformità catastale dei fabbricati (ristorante e guest house, compresa corte esterna). Per quanto concerne invece i terreni agricoli, il CTU evidenzia la presenza di piccoli manufatti non accatastati e, pertanto, non ne dichiara la conformità catastale.

**Impianti:** Per quanto riguarda i fabbricati, gli impianti elettrico e di riscaldamento (caldaia a gas metano) sono dotati di dichiarazione di conformità. È altresì presente impianto di condizionamento.

**Disponibilità del bene:** risulta al momento occupato, ma senza titolo opponibile alla procedura; è stato pertanto già emesso dal G.E. ordine di liberazione, che verrà messo in esecuzione dal Professionista Delegato al momento dell'aggiudicazione del bene, salvo espresso esonero.

**Oneri condominiali:** l'immobile non è inserito in un condominio.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** sul lotto insiste servitù di passaggio e servitù di accesso ed attingimento di acqua, costituite con atto di compravendita Notaio Luciano Clericò rep 91381 del 22/10/1997.

**Valore di stima:** € 1.298.983,80 (euro unmilione duecentonovantottomilanovecentoottantatre/80);

**Prezzo base:** € 411.006,59 (euro quattrocentoundicimilasei/59) ;

**Offerta minima:** € 308.254,94 (euro trecentoottomiladuecentocinquantaquattro/94) pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

\*

#### **LOTTO n. 6 – Terreno Edificabile.**

Piena proprietà – Terreno edificabile di circa 880 mq sito in Montecchio (TR), Loc. Pozzociolino, con accesso diretto dalla via pubblica, distinto al Catasto terreni del Comune di Montecchio al foglio 24, particella 713-782.

**Situazione urbanistica e catastale:** Dal certificato destinazione urbanistica il terreno risulta in zona C1 (residenziale di espansione in corso di attuazione o con piano attuativo già approvato). Nella consulenza tecnica d'ufficio cui si rimanda, il CTU dichiara la conformità catastale del terreno.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Oneri condominiali:** l'immobile non è inserito in un condominio.

**Valore di stima:** € 34.320,00 (euro trentaquattromilatrecentoventi/00);

**Prezzo base:** € 10.859,06 (euro diecimilaottocentocinquantanove/06)

**Offerta minima:** € 8.144,30 (euro ottomilacentocinquantaquattro/30) pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00)

\* \* \*

#### **SI RENDE NOTO**

La vendita avviene a corpo e non a misura e 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, servitù attive e passive; 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.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6 comma cit. L. 47/85.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'immobile viene venduto libero 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).

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario.

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

Il trasferimento non è soggetto ad IVA.

Si rimanda alla perizia di stima dell'Arch. Claudio Montanucci, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione degli immobili posti in vendita, anche con riferimento alla situazione urbanistica, edilizia e catastale riscontrata, degli oneri condominiali, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Francesca Mezzoprete con studio in Orvieto

(TR) Via Giuseppe Garibaldi n. 38 (Tel. 0763.343301; e-mail: [francesca.mezzoprete@live.it](mailto:francesca.mezzoprete@live.it) e pec:[avvfrancescamezzoprete@puntopec.it](mailto:avvfrancescamezzoprete@puntopec.it)), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663**.

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

**Si avvisa che il TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Francesca Mezzoprete, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via Giuseppe Garibaldi n. 38.

\* \* \*

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

\*

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti 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/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le **ore 11.00** del giorno **08/02/2022** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

**L'offerta d'acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.** Per tale ragione si invitano i presentatori/offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la suddetta ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC 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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora quest'ultimo 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del saldo 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). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva R.G. N 77/2018 Tribunale di Terni, acceso presso BCC Umbria Credito Cooperativo - filiale di Orvieto

Centro - IBAN: **IT 20 U070 7525 7010 0000 0717 116** e tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

Si invitano gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.**

L'offerente deve procedere anche 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".

\*

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è la Società Aste Giudiziarie Inlinea spa, che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è 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](mailto: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.

\*

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE E ALTRE DISPOSIZIONI**

1) le offerte di acquisto cartacee potranno essere presentate **fino alle ore 11,00 del giorno 08/02/2022, presso lo studio della sottoscritta Professionista Delegata Avv. Francesca Mezzoprete, sito in Orvieto (TR), Via Giuseppe Garibaldi n. 38;**

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b. 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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il 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). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver 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 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);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** o un vaglia postale **NON TRASFERIBILE** intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. n. 77/2018 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;

6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta 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 nell'ordinanza;

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



- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 8) 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 DM 227/15;
- 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 ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);
- 9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 18, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 8, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 77/2018”**, oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- 10) 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 11);
- 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;
- 11) nel caso di cui al precedente punto 10) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondiaro**) **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;
- 12) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate 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;

**13)** le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisito 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, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

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

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

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

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

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

15) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

16) 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;

17) 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;

18) 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. 77/2018**";

- 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.

\*

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

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

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

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Orvieto, li 24/09/2021

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Francesca Mezzoprete