TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura esec. imm.re N.R.G.E. 167/2017

G.E. Dott. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Fabiola Taverni (C.F. TVRFBL78L46G148G), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Cell. 338/1911568, Tel. 0763/344658, E-mail fabiolataverni@alice.it PEC avvfabiolataverni@puntopec.it, nominata Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, del 07.01.2018, nonché Professionista Delegato alla vendita dapprima con ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in data 30.10.2018 e successivamente, a seguito del conferimento di nuova delega, con ordinanza del 20.05.2021, provvedimenti ai quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 167/2017 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 30 MARZO 2022 ORE 10.00

presso la sala Sat di EDICOM FINANCE SRL sita in Terni (TR), Via delle Conce n. 43 – sala 2 si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. N. 32/2005** dei seguenti immobili:

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà 1/1 sui seguenti terreni edificabili:

- Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni al **Foglio 87 Particella 1441** - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie catastale 910 mq., reddito domenicale Euro 5,17, reddito agrario Euro 3,52.
  Confini: p.lla 1393, p.lla 1443, p.lla 1440, p.lla 1519.

- Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni **Foglio 87 Particella 1443** - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie catastale 1000 mq., reddito domenicale Euro 5,68, reddito agrario Euro 3,87.
  Confini: p.lla1441, p.lla 1445, p.lla 1396, p.lla 1442.

- Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni **Foglio 87 Particella 1445** - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie catastale 1020 mq., reddito domenicale Euro 5,79, reddito agrario Euro 3,95.
  Confini: p.lla 1443, p.lla 1399, 9.lla 1724, p.lla 1803.

- Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni **Foglio 87 Particella 1519** - Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, superficie catastale 450 mq., reddito domenicale Euro 2,56, reddito agrario Euro 1,74.
  Confini: p.lla 1390, p.lla 1441, p.lla 1438, p.lla 1520.

Detti **terreni edificabili** sono siti in Terni (TR), Via Monte Totagna snc, in zona prettamente collinare, limitrofa al centro abitato, circondata dal verde delle campagne facilmente raggiungibile dall'uscita della superstrada, posta a 3 Km. dal centro di Terni.

In particolare, il Lotto 3 è formato da n.4 particelle di terreno denominato lotto 8 all'interno del Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.197 del 25/11/2002. Detto lotto, posto nella parte sud della lottizzazione, risulta delimitato con cancellate in alluminio e rete rossa da cantiere con accesso da un accenno lieve di strada di lottizzazione che avrebbe dovuto essere realizzata sulle particelle confinanti, ovvero le particelle n.1399, 1396, 1393 e 1990, dall'esecutato secondo quanto stabilito nella convenzione stipulata con il Comune di Terni. Il lotto si presenta in totale stato di abbandono (Si veda Allegato n.5 Lotto 3 della perizia) e senza alcuna opera di urbanizzazione realizzata all'interno dello stesso.

Il Lotto 3 ha ancora una potenzialità edificatoria di mc.7600,00 circa.

(Si precisa altresì che in data 13.12.2008 è stato presentato un Permesso di Costruire per edificare il lotto n. 8, il quale, alla data della perizia, non era stato ancora rilasciato dal Comune di Terni. Si evidenzia, altresì, che i suddetti terreni sono stati oggetto di una cessione di diritti edificatori pari a mc.120, trascritta in data 22/09/2011 ai nn. 11679/7962; detta cessione non influisce sul valore assegnato all'intero lotto in quanto la decurtazione dei mc. deve essere intesa sulla potenzialità edificatoria da piano attuativo. La stima è stata riferita, invece, alla potenzialità effettiva riportata all'interno della pratica urbanistica sopra citata).

Situazione urbanistica, edilizia e catastale

Nella consulenza tecnica d'ufficio, a cui si rimanda, il Ctu dichiara la conformità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili di cui al Lotto 3.

Stato di occupazione

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni non risultano contratti di affitto

regolarmente registrati dall'esecutato come locatore aventi ad oggetto gli immobili di cui al Lotto 3. Detti immobili sono liberi.

Oneri condominiali

Dalla documentazioni in atti non si rinvengono spese condominiali insolute.

Si precisa che il prezzo di stima del Lotto 3 è pari ad **Euro 380.000,00** (Nell'assegnazione del valore al mq. il Ctu ha tenuto conto dell'assenza della strada di lottizzazione non realizzata dall'esecutato nonostante la convenzione stipulata con il Comune di Terni).

VALORE DI STIMA: € 380.000,00 (trecentottantamila/00);

PREZZO BASE D'ASTA (ribassato ex art. 591, II co. c.p.c. secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita e delega del 20.05.2021)**: € 40.078,12 (quarantamilasettantotto/12);**

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 30.058,59 (trentamilacinquantotto/59);

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

***

In ogni caso, si rimanda alla perizia di stima a firma del Geom. Alessandro Baiocco del 10.07.2018, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione di tutti gli immobili sopra indicati, anche con riferimento alla situazione urbanistica, edilizia e catastale riscontrata, degli oneri condominiali, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

SI RENDE NOTO

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 167/2017 RG.E. Tribunale di Terni, Geom. Alessandro Baiocco (con studio in Orvieto (TR), Via Cesare Nebbia n. 10 – Tel. 0763/393170), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa, che la destinazione urbanistica dei terreni di cui al Lotto 3 è quella descritta ed allegata nella perizia di stima del 10.07.2018 alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche con riferimento alle notizie di cui all’art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all’art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, 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.

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

L’aggiudicatario potrà altresì 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.

Gli immobili di cui al Lotto 3 sono liberi.

Il G.e., in ogni caso, ha provveduto ad emettere apposito ordine di liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo. L'ordine di liberazione, salvo che l'aggiudicatario non esenti il Custode Giudiziario e Professionista Delegato da tale attività, verrà attivato a cura del Custode medesimo al momento dell'aggiudicazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e 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).

Si rileva che dalla documentazione in atti emerge la trascrizione di una **Convenzione Edilizia** del **27.09.2006** a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni n. Repertorio 36262, trascritta presso la Conservatoria di Terni, in data 28.03.2007 ai nn. 3837/2346, non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento, da considerarsi non pregiudizievole.

Si dà, inoltre, atto della trascrizione di domanda giudiziale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 15.10.2018 Reg. Gen. n. 10106, Reg. Part. n. 7128, gravante sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni Foglio 87 part.lla 1519 di cui al Lotto 3, nonché sulle particelle nn. 1456, 1458, 1405, 1505, 1503 del Foglio 87, tutte censite al Catasto Terreni del Comune di Terni, oggi soppresse e confluite, a seguito di fusione, come si evince dalla perizia, nella particella 1843 del medesimo Foglio 87 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terni su cui insistono gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2, già oggetto delle presente procedura esecutiva, ma aggiudicati nei precedenti tentativi di vendita. (Si precisa che la citata trascrizione grava altresì sugli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Terni Foglio 87 part.lle 1472, 1511, 1512,1520, che, stando a quanto emerge dalla consulenza tecnica, non sono interessate dalla presente procedura esecutiva). **Si evidenzia che la suddetta trascrizione della domanda giudiziale, successiva al pignoramento, non è suscettibile di cancellazione da parte della procedura.**

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 30.10.2018; la pubblicità è, invece, disciplinata dall'ordinanza del 20.05.2021. Tali provvedimenti unitamente al presente avviso ed alla perizia del CTU Geom. Alessandro Baiocco del 10.07.2018, 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, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it; l'avviso di vendita viene, altresì, pubblicato sul sito www.legalmente,net e sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it). La pubblicazione viene inoltre eseguita sui siti www.entietribunali.kataweb.it e www.aste.immobiliare.it, sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l., nonché mediante sistema postal target.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Fabiola Taverni con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38, (Cell.: 338/1911568 – Tel. 0763/344658; e-mail: fabiolataverni@alice.it e pec:avvfabiolataverni@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

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. Fabiola Taverni, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

***

Il Gestore della Vendita Telematica nominato in sostituzione del precedente gestore dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 25.11.2020 (allegata all'ordinanza di vendita e delega del 30.10.2018) è EDICOM SERVIZI S.R.L. che vi provvederà a mezzo del proprio portale https://www.doauction.it.

***

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. n. 32/2015 **le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica o in forma telematica:**

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE ED ALTRE DISPOSIZIONI

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in busta chiusa presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, in Terni (TR), Corso del Popolo n. 40**, entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero **entro le ore 11.00 del 29 MARZO 2022**;

- 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 il nome delle parti, né il 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);

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 importo 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; 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 dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisito 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" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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)** indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. 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.;

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 necessariamente essere 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. 167/2017" 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;

6) ai sensi dell'art. 571 c. 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 o ometta di connettersi al portale 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 D.M. 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 dell'aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimento di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 c. 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 lo studio del Professionista delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni – Proc. n. 167/2017**" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

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 n. 10), si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(fondiario)** termine di **10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;

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

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

13) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti (presenti in sala o collegati con modalità telematiche), nel giorno e nell'ora indicate nel presente 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 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 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 possono essere inferiori a:

- €. 500,00 per gli immobili venduti fino a €. 10.000,00;
- €. 1.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 10.001,00 e fino a €. 30.000,00;
- **€. 1.500,00 per gli immobili venduti oltre €. 30.001,00 e fino a €. 60.000,00;**
- €. 2.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 60.001,00 e fino a €. 100.000,00;
- €. 2.500,00 per gli immobili venduti oltre €. 100.001,00 e fino a €. 200.000,00;

- €. 3.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 200.001,00 e fino a €. 300.000,00;
- €. 5.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 300.001,00

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 ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

14) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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 remissione degli atti al G.E.; 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 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. 167/2017";
- si rende, inoltre, noto 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 tale senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

B) 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/**

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

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **- che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente -** entro **le ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta, ovvero entro le ore 11.00 del 29 MARZO 2022** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Le stesse 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.
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 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
All'offerta telematica dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il Delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);
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 dell'altro offerente.
Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 167/2017 RGE Tribunale di Terni, aperto presso BCC Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria - Società Cooperativa Filiale di Orvieto (TR), Piazza Vivaria, utilizzando il seguente

IBAN IT17 L070 7525 7010 0000 0714 679

ed indicando la seguente causale: *"Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 167/2017 R.G.E., Tribunale di Terni"*. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento 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 nella 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.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve procedere, altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con 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".

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo di bonifico bancario e/o postale con accredito sul conto corrente

bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

***

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Fabiola Taverni, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38 (Tel.: 338/1911568 - 0763/344658; e-mail: fabiolataverni@alice.it e pec: avvfabiolataverni@puntopec.it) e presso il gestore della vendita telematica Edicom Servizi S.r.l.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom Servizi S.r.l.. ai seguenti recapiti:

- telefono: 041 8622235
- email: venditetelematiche@edicomsrl.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00.

C) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando quanto già indicato nel presente avviso, all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile di bonifico in caso di offerta telematica, assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea)
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisito in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la 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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate a mani presso la Cancelleria del Tribunale di Terni, in Terni (TR), Corso del Popolo n. 40, avverrà il giorno **30 MARZO 2022 ORE 10.00**, **presso la sala Sat di EDICOM FINANCE SRL, sita in Terni (TR), Via delle Conce n. 43 – sala 2.** Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

In particolare, le buste contenenti l'offerta saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate con le seguenti modalità:

- 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;
- 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 10.00, presso la Sala Aste di Edicom Finance Srl, sita in Terni (TR), Via delle Conce n. 43 – sala 2, 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. A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il Gestore invia alla casella PEC indicata nell'offerta le credenziali per l'accesso al portale;
- per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal Delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche secondo le modalità indicate ai punti nn. 13 e seguenti del paragrafo A).

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono parteciparvi.

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 comparendo innanzi al Delegato alla vendita personalmente o per delega.. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Delegato alla vendita.

Sul portale https://www.doauction.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 ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

I dati contenuti nelle offerte formulate su sopporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale https://www.doauction.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

***

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-Terni, 22.12.2021

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Fabiola Taverni