TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 38/2007 R.G.E. trib. Terni ex tribunale di Orvieto

*

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, custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni del 14.03.2019 e provvedimento del 10.03.22 di rinnovo della delega per ulteriori sei mesi,

visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

AVVISA

che il giorno 22 giugno 2022, alle ore 15,00, in Terni, presso la sala d'aste di Aste Giudiziarie Inlinea spa, 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, che vi provvederà tramite il proprio portale, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sull'unità immobiliare sita in comune di Piegaro (Perugia) località Pietrafitta, via Roma n. 11, censita al catasto fabbricati di detto comune al fg. 29 p.lla 20 subalterno 11, piano 3° e 4°, categoria A2, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale mq 210, rendita € 697,22.

L'appartamento si sviluppa al piano terzo ed è composto da un grande ingresso, un soggiorno, un tinello, una cucina, tre camere da letto e due bagni; al piano soprastante si trova una grande mansarda con un'ampia terrazza panoramica; superficie complessiva lorda circa mq 432.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato e contestualmente all'ordinanza di vendita e delega è stato emesso l'ordine di liberazione, che, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario, verrà attivato a cura del custode successivamente all'aggiudicazione.

Prezzo Base lotto 1) € 67.838,00 (prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc, pari a € 160.820,00)

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 50.879,00

Rilancio Minimo lotto 1) € 2.000,00.

*

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Alessandro Baiocco con studio in Orvieto, risultano alcune difformità planimetriche e alcuni abusi/irregolarità in quanto, in difetto dei prescritti atti autorizzativi:

- è stata avanzata la porta d'accesso all'appartamento in modo da inglobare all'interno di esso un tratto di scala condominiale;
- è stato tamponato con infissi in alluminio un piccolo balcone presente nell'appartamento;
- al piano mansarda è stato realizzato un bagno.

In considerazione di ciò il consulente tecnico non ha dichiarato né la conformità catastale, né la conformità edilizia; per una migliore descrizione si rimanda alla consulenza tecnica, nella quale si afferma anche che gli abusi riscontrati -previa regolarizzazione del trasferimento di proprietà della porzione di scala condominiale di fatto inglobata nell'unità immobiliare- sono allo stato sanabili; i costi e gli oneri necessari per la regolarizzazione (presentazione di cila in sanatoria, redazione di variazioni catastali docfa, pagamento di una sanzione di € 1.000,00 circa e incombenti connessi) sono stati quantificati dal consulente tecnico in € 10.000,00; tale importo è stato decurtato dal valore di stima del lotto e tutti i costi necessari alla regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Dalla consulenza tecnica risulta anche che dalla pavimentazione della terrazza panoramica presente al quarto piano si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto di alcuni ambienti dell'appartamento posto al piano terzo e sopra descritto (in particolare nella cucina, nel tinello e nella zona pranzo).

Per la descrizione analitica dei beni posti in vendita si rinvia all'esame della consulenza tecnica depositata in atti, pubblicata con il presente avviso e con l'ordinanza di vendita, consulenza da intendersi qui integralmente richiamata.

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 analogiche 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 21 giugno 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; nessuna altra indicazione, 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, 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 legale il bene per il quale l'offerta viene formulata il coniuge dell'offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

se l'offerente è una persona giuridica, nell'offerta devono essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, il codice fiscale e la partita iva, le generalità del legale rappresentante e il recapito telefonico;

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;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), a pena di inefficacia;

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

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

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

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

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri, mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato;

5) all'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - proc. n. 38/2007" 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/ e dovrà essere compilata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e presente nel Portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, modulo che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica.

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 21 giugno 2022, giorno precedente quello fissato per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo di pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, 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, comma 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, 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 telematica deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32 del 2015 tra i quali:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione dell'altro coniuge resa ai sensi dell'art. 179 c.c. in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - 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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è extracomunitario, all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è una persona giuridica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico;

- 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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Se l'offerta è presentata da più soggetti al fine di acquisire congiuntamente l'immobile, la stessa deve essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti; in alternativa a colui che sottoscrive l'offerta deve essere rilasciata procura notarile dagli altri offerenti; le procure devono essere allegate all'offerta e spedite in originale al professionista delegato entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve versare una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; detta cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione e intestato alla procedura esecutiva n. 38 2007 RGE trib. Terni, iban IT67Y0707525701000000718789, aperto presso Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria soc. coop. filiale di Orvieto centro, indicando come causale: "versamento cauzione trib. Terni proc. n. 38/2007 RGE lotto unico".

<u>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.</u>

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

dell'importo versato per cauzione nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva è causa di inefficacia dell'offerta e il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario, con accredito sul conto corrente bancario e/o postale indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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".

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 (salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento di quanto dovuto per saldo prezzo e spese);
- se il soggetto offerente è un extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno in corso di validità dell'offerente;
- 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 allegato 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 allegato 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 allegato 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 è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

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

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

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del d.m. n. 227/2015; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n.8, 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. 38/2007" 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 direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 6); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c. diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario; ove il saldo prezzo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

6) nel caso di cui al precedente punto 5) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

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

8) 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. 38/2007";

- 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;

9) 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 del tribunale di Terni.

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

1) Le buste contenenti sia le offerte analogiche che quelle telematiche saranno aperte ed esaminate congiuntamente dal delegato, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, alle ore 15,00 del giorno 22 giugno 2022, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso la sala aste di 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 dell'offerta telematica, potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 rende noto che, in caso di proroga dell'efficacia della norma di cui all'art. 9 bis co. 1 bis d.l. n. 52/2021 convertito con modificazioni in l. 87/2021 in tema di "impiego certificazioni verdi covid-19", coloro che intendano recarsi fisicamente presso la predetta sala d'aste nel giorno e ora sopra indicati dovranno osservare le disposizioni contenute nella circolare emessa dal Giudice dell'esecuzione presso il tribunale di Terni in data 2.2.22, depositata in data 3.2.22 e pubblicata in data 4.2.22 nel sito internet del tribunale di Terni http://www.giustizia.umbria.it/giustiziapg/it/tribunaleterni.page al quale si rimanda per tutto quanto in essa disposto.

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura dello stesso professionista delegato 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 della vendita telematica www.astetelematiche.it, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

All'esito delle necessarie verifiche circa la regolarità delle offerte e circa il versamento della cauzione, il professionista delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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.

2) 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 delegato non ritenga che un nuovo esperimento di vendita

possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

-qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con la modalità telematica sincrona mista, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 2.000,00; 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;

- 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 analogiche ed entro i successivi tre giorni lavorativi dovrà effettuare i bonifici per restituire le cauzioni versate dagli offerenti telematici non aggiudicatari.

3) 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 rimessione 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 professionista 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.

4) 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.;

5) 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;

6) 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.

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 ed 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 nel portale www.astetelematiche.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.

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 tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Alessandro Baiocco, con studio in Orvieto, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui essi si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.
- 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;

- non potrà essere disposta la cancellazione delle seguenti formalità: - contratto preliminare di compravendita formalità rp n. 20709 del 30.12.2014, alla trascrizione del quale, tuttavia, nel termine di cui all'art 2645 bis c.c. non ha fatto seguito la trascrizione né del contratto definitivo, né di altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare, né della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 primo comma n. 2 (ovvero della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto non concluso); - atto unilaterale d'obbligo formalità r.p. n. 19496 del 20.12.2000 in forza del quale l'attuale proprietario del bene si è obbligato a risiedere presso l'immobile per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data di erogazione del contributo Enel prima casa e a non alienare né locare l'abitazione prima di dieci anni decorrenti dall'erogazione del contributo;

- 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;

- la consulenza tecnica di stima degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e nei siti internet: www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it;

- si precisa che, per effetto della delega delle operazioni di vendita, 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 alla sottoscritta 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-professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la cancelleria delle esecuzioni del tribunale di Terni e contattando il numero verde di call center 800630663.

Per un supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti: telefono 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 ore 18,00.

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

Orvieto, 15 marzo 2022

Il Professionista delegato

Avv. Paola Marrocolo