



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

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

Esecuzione Immobiliare n. 195/2017 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Alessandro Liberati

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Alessandro Liberati, con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682385 – cell. 339/6185409 – Pec: alessandro.liberati@ordineavvocatiterni.it) nella qualità di Custode Giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri del 17/02/2019, GE successivamente sostituito con Dott. Francesco Angelini,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che davanti al sottoscritto professionista delegato il giorno **29/06/2022 alle ore 16,30** presso la **sala d'aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sita in Terni –Strada di Collescipoli, 57 (Zona Polymer)-** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

(possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. n. 32/2015 ed art. 161 ter disp. att. c.p.c.)

a mezzo del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", (nominato in sostituzione di Ricco Giuseppe & C. S.p.a. dal G.E. con provvedimento del 30/09/2021) tramite la piattaforma www.aste.telematiche.it, dei beni immobili come appresso descritti, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino a schiera su tre livelli, terra, primo e interrato, con piccole corti di pertinenza sito in Porano (TR) –Via Col di Lana, 23-, contraddistinti al NCEU del Comune di Porano al Foglio 12 Part. 406 sub 3, graffato ai sub 5 e sub 10, Categoria A/2, classe 3, vani 8, mq. 141, piani T - 1, rendita Euro 743,70 e al Foglio 12 Part. 406 sub 13, graffato al sub 17, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 83, piani S1, rendita Euro 128,60.

Il villino si sviluppa su tre piani, di cui un piano interrato, ad uso garage, oltre ad una zona accessori, taverna, bagno, e lavanderia (quest'ultima difforme dagli ultimi titoli edilizi rilasciati), un piano terra, ad uso residenziale, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere ed un primo piano, composto da due camere, un

bagno, un disimpegno, terrazzo ed una zona sottotetto (quest'ultima difforme dagli ultimi titoli edilizi rilasciati). Le aree esterne sono composte dalla rampa di accesso al piano interrato e dal vialetto di accesso alla abitazione, oltre che da una rata di terreno sul fronte principale ed una più ampia sul retro, destinata a verde. Il lotto risulta delimitato da una recinzione composta di muretto in cemento armato e ringhiera metallica, con cancello metallico, sia pedonale che carrabile.

L'immobile non ha spese condominiali.

Il villino è occupato dai debitori.

Il C.T.U. dichiara difformità catastale ed edilizia, dichiara la conformità urbanistica. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale ammontano a circa € 9.300,00.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla CTU del Geom. Samuele Meloni del 05.12.2018.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

- Valore dell'immobile stima CTU Geom. Samuele Meloni: **€ 128.000,00 (centoventotto mila euro)**;
- Prezzo base di vendita: **€ 72.000,00 (settanduemila euro)**;
- Prezzo minimo per offerta (75% del prezzo base): **€ 54.000,00 (cinquantaquattromila euro)**;
- Rilancio minimo: **€ 2.000,00 (duemila euro)**.

Termine di presentazione delle offerte: 28/06/2022 ore 11,00

Data esame delle offerte: 29/06/2022 ore 16,30

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

A) IN FORMA TELEMATICA

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., la quale si avvale della seguente piattaforma: www.aste.telematiche.it

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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 prima della celebrazione dell'asta, ovvero le **ore 11,00 del 28/06/2022** mediante la spedizione all'indirizzo PEC del Ministero **offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal

portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>., nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Per le offerte telematiche accertarsi che entro l'orario indicato (h 11,00 del giorno precedente quello della vendita) sia stata generata la 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 che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale; in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione del termine superiore, lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore, lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario, che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c;
- 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 D.M. n. 32/2015.

All'offerta 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).

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla **Procedura n. 195/2017 RGE Tribunale Terni**, IBAN: **IT 81 G 02008 14412 000105566683** (Unicredit) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*Versamento cauzione Tribunale di Terni – Proc. n. 195/2017 R.G.E.*".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico, relativo alla cauzione, andrà effettuato 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 del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se per un qualsiasi motivo le attività sopra richieste e quanto previsto nel manuale messo a disposizione dal ministero non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato dopo aver eseguito il versamento della cauzione i cui estremi come visto andranno indicati nell'offerta.

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti.

Nel caso di procura notarile speciale 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 la declaratoria di inammissibilità dell'offerta e la revoca dell'aggiudicazione.

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

B) IN FORMA ORDINARIA (su supporto analogico)

1) Le offerte di acquisto in formato analogico/cartaceo devono essere presentate in busta chiusa **entro le ore 11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero entro il **28/06/2022**, presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Terni –Corso del Popolo, 40-** (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it). 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 del documento), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, per un totale di € 20,00, (salva la possibilità di regolarizzare da parte dell'offerente anche in udienza dopo l'apertura delle buste), dovrà contenere:

a. - per le persone fisiche: il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà

indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015), la residenza o il domicilio, 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), lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dell'offerente, l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere, altresì, indicati i corrispondenti dati del coniuge, nonché allegare copia del documento di identità in corso di validità dell'altro coniuge.

Nel caso in cui l'offerente sia minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica straniera, non regolarmente soggiornate sul territorio, dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia o la sussistenza, in suo favore, della condizione di reciprocità (cioè, se nel suo paese di origine è permesso ad un italiano di acquistare un immobile), verificabile al seguente indirizzo: <http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.htm> .

Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica straniera 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 i questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche per dichiarare la validità dell'offerta);

- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà, inoltre, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

In ogni caso, l'offerente, persona fisica o giuridica, dovrà dichiarare residenza e/o eleggere domicilio nel comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;

b. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero e l'anno della procedura, il numero del lotto, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il nominativo del referente);

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 572 c.p.c.;

d. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale; in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione del termine superiore, lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore, lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario, che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

- e. l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - g. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
 - h. la indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - i. la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione (inoltre se previsto oppure in alternativa all'assegno - a seconda dei casi - inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
 - l. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale notarile;
- 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 dovrà essere allegata, nella stessa busta, un **assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 195/2017 R.G.E."** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e/o 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;

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA

- 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 sopra indicate;
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia nel 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 ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. n. 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, dovrà essere versato, 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. 195/2017 R.G.E.”**, oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla **Esecuzione Immobiliare n. 195/2017 R.G.E.** Tribunale Terni, e recante il seguente codice IBAN: **IT 81 G 02008 14412 000105566683** (Unicredit);

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 di 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 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 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;

11) nel caso di cui al precedente punto 10) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in Cancelleria 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 degli oneri tributari quantificati dal Professionista delegato, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad 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 contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate, contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate congiuntamente, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, nel giorno, nell'ora e presso il luogo indicati nella parte iniziale del 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 le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà alla gara telematica mista sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00 per il LOTTO UNICO**.

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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del maggiore 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 Delegato dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte e, comunque, la cauzione versata;

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 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 la vendita; laddove l'istanza di assegnazione a norma 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 perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in quest'ultimo 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 un avvocato munito di procura autenticata da notaio;

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. 195/2017 R.G.E.”**; 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.

Si rende, inoltre, noto

che la vendita sincrona mista “senza incanto” è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 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

- le unità immobiliari sono poste in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze, ragioni ed azioni ad esse relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. n. 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c. ed alle condizioni stabilite nel regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista), nella consistenza indicata nella perizia di stima del 05/12/2018 redatta dall'esperto **Geom. Samuele Meloni** nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella **procedura esecutiva n. 195/2017**, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

-a norma dell'art. 46 D.P.R.n. 380/2001 ed art. 40 Legge n. 47/1985 e succ. mod. gli immobili in vendita, secondo le risultanze della citata perizia, sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia del Comune di Porano n. 2885 del 30/11/1988

Concessione edilizia in variante del Comune di Porano n. 313 del 31/05/1990

Certificato di Agibilità del Comune di Porano n. 820 del 25/03/1991

- i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella perizia di stima del 05/12/2018 a firma dell'esperto **Geom. Samuele Meloni**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, su quello del gestore della vendita sincrona mista “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.”, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e sui seguenti siti internet: www.legalmente.net, www.asteanunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura con gli obblighi a carico dell'aggiudicatario stabiliti ai sensi dell'art. 2 D.M. n. 227/2015 (per cui sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale);

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario,

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

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

- maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Alessandro Liberati, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744.3981) e il numero verde di call center 800630663, presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo e-mail e fax.

- tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste analogiche contenenti le offerte, da presentare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

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

Terni, 09.03.2022

Il Custode Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Alessandro Liberati