

AVVOCATO STEFANO SCIANNAMEO
Patrocinante in Cassazione
Via G. Garibaldi n. 89, 05100 Terni – Tel e Fax 0744 409491
e-mail: sciannameo.legale@virgilio.it
pec: stefano.sciannameo@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 239/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA EX AR. 22 D.M. n. 32/2015

Il sottoscritto Avv. Stefano Sciannameo, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 31.10.2018 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, *Dott.ssa Ilaria PALMERI*, e successivo provvedimento del 25.11.2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, *Dott. Francesco Angelini*

AVVISA

**CHE IL GIORNO 14.04.2021 ALLE ORE 15.45, presso la sede della sala aste telematiche di Terni, Via Delle
Conce n. 43 (TR), si terrà la**

II° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015
dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di antico borgo sito in Acquasparta (TR), Strada della Romita n. 9, attualmente costituito da cinque unità abitative con corte comune, principalmente terrazzata mediante l'ausilio di muri a secco, circondate da appezzamenti di terreno con qualità arboree miste (uliveti, seminativi, pascolo e boschi).

L'intero complesso, posto ad una quota altimetrica di circa 450 m slm, è raggiungibile percorrendo per 2,4 km la strada vicinale della Romita, che si diparte dal bivio della provinciale n. 416 (coord. 42.718848, 12.556808).

Tale strada, non asfaltata, presenta notevoli difficoltà di percorrenza, soprattutto negli ultimi 600/700 metri per le pendenze elevate e per le condizioni di scarsa manutenzione.

Attualmente l'immobile risulta occupato in forza di locazione opponibile alla procedura. Per ogni maggiore informazione in merito si rimanda al Custode.

Gli immobili risultano censiti Comune di Acquasparta (TR), come di seguito:

IMMOBILE 1: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 222, categoria C/2;

IMMOBILE 2: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 50, subalterno 1, graffato con il foglio 14, particella 223, categoria A/3;

IMMOBILE 3: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 50, subalterno 2, graffato con il foglio 14, particella 119, subalterno 2, categoria A/4;

IMMOBILE 4: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 119, subalterno 3, categoria C/2;

IMMOBILE 5: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 225, categoria A/4;

IMMOBILE 6: Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 226, categoria C/2;

IMMOBILE 7: Catasto Terreni, foglio 14, particella 220, categoria T;

IMMOBILE 8: Catasto Terreni, foglio 14, particella 221, categoria T;

IMMOBILE 9: Catasto Terreni, foglio 14, particella 38, categoria T;

IMMOBILE 10: Catasto Terreni, foglio 14, particella 40, categoria T;

IMMOBILE 11: Catasto Terreni, foglio 14, particella 41, categoria T;

IMMOBILE 12: Catasto Terreni, foglio 14, particella 42, categoria T;

IMMOBILE 13: Catasto Terreni, foglio 14, particella 51, categoria T;

IMMOBILE 14: Catasto Terreni, foglio 14, particella 53, categoria T;

IMMOBILE 15: Catasto Terreni, foglio 14, particella 54, categoria T;

IMMOBILE 16: Catasto Terreni, foglio 14, particella 127, categoria T;

IMMOBILE 17: Catasto Terreni, foglio 14, particella 128, categoria T;

IMMOBILE 18: Catasto Terreni, foglio 14, particella 129, categoria T;

IMMOBILE 19: Catasto Terreni, foglio 14, particella 130, categoria T;

IMMOBILE 20: Catasto Terreni, foglio 14, particella 131, categoria T;

IMMOBILE 21: Catasto Terreni, foglio 14, particella 134, categoria T;

IMMOBILE 22: Catasto Terreni, foglio 14, particella 135, categoria T;

Risultano compresi i diritti di comproprietà sul BCNC foglio 114, particella 119, subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14, particella 45 (corte), particella 48 (corte), particella 52 (pozzo) e particella 120 (macero), come anche individuato negli atti di provenienza.

PREZZO BASE LOTTO

433.500,00 euro (quattrocentotrentatremilacinquento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)

325.125,00 euro (trecentoventicinquemilacentoventicinque/00)

VALORE DI STIMA

578.457,02 euro

Rilancio minimo: 5.000,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato che in seguito ai sopralluoghi eseguiti presso le unità immobiliari si sono riscontrate delle difformità edilizie e catastali, sanabili con una spesa stimata in circa € 26.000,00.

E' stata, viceversa, dichiarata la conformità urbanistica.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Paolo Trabalza del 16.08.2018, 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 consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entietribunali.kataweb.it - www.aste.immobiliare.it - nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it - [e-bay annunci](http://e-bay.com) - secondamano.it - idealista.it - bakeka.it)

Per qualsiasi informazione **si potrà contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Stefano Sciannameo al seguente recapito tel. 0744/409491.**

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

Informazioni sui beni immobili posti in vendita possono essere richieste anche al **numero verde** di call center **800630663**.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti

CONDIZIONI

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Il prezzo base d'asta per IL LOTTO UNICO è di € **433.500,00 (quattrocentotrentatremilacinquento/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giuste il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) 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 ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, Avv. Stefano Sciannameo, in Via G. Garibaldi n. 89, 05100 Terni.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste), che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; 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 prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, 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;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;

- **il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- **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;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia 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;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE** intestato a: *"Tribunale di Terni – Proc. n. 239/2017"*, per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;
- 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) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito

www.doauction.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/>

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> .

Per le offerte telematiche accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 14.04.2021, alle ore 15.45, presso la sede delle aste telematiche di Terni, Via Delle Conce n. 43

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale www.doauction.it procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale www.doauction.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. 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, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale 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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Versamento della cauzione

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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, IBAN: IT15 K062 2014 4050 0000 2000 827 (CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA) **da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione *Tribunale di Terni – Proc. n. 239/2017*".

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

Il bonifico 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 per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, 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.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 11:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e nella misura indicata.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 14.04.2021 alle ore 15.45 presso la sede della sala aste telematiche di Terni, in Via Delle Conce n. 43, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. 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;
- b. 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 15.45, presso la sede della sala aste telematiche di Terni, in via Delle Conce n. 43 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 si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre $\frac{1}{4}$) al prezzo base d'asta, 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;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento con rilanci (da prendere in considerazione con riferimento al prezzo base, non a quello offerto) che non potranno essere inferiori a: € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000; - € 1.000 per gli immobili oltre €

10.001 e fino a € 30.000; € 1.500 per gli immobili oltre € 30.001 e fino a € 60.000; € 2.000 per gli immobili oltre € 60.001 e fino a € 100.000; € 2.500 per gli immobili oltre € 100.001 e fino a € 200.000; € 3.000 per gli immobili oltre € 200.001 e fino a € 300.000; € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

- **In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
 - **In caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, 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 caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, **verrà disposta l'aggiudicazione a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;**
- a) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
 - b) allorché sia trascorso **un minuto dall'ultima offerta**, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - c) 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.doauction.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 4) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Ai fini dell'art. 1193**

c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;

- 5) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- 6) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) **se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;**
- 6) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla

data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

- 7) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice delle Esecuzioni a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Terni, in via Delle Conce n. 43;
- 8) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. *Dott.ssa Ilaria Palmeri* con provvedimento del 31.10.2018;
- 9) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato;

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

- 11) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entitribunali.kataweb.it - www.aste.immobiliare.it - nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

- 12) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.legalmente.net - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entitribunali.kataweb.it - www.aste.immobiliare.it - ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;

- 13) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 14) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita;
- 15) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 16) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 17) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Terni, lì 02.12.2020

Il Professionista Delegato Avv. Stefano Sciannameo