



## TRIBUNALE DI TERNI

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n° 41/2022

**G.E. DOTT. FRANCESCO ANGELINI**

#### **AVVISO DI VENDITA**

Il custode e delegato alla vendita nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, Avv. RICCARDO CASAVECCHIA, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, **Dott. Francesco Angelini** in data 22.02.2023 ed il provvedimento integrativo del 28.09 – 02.10.2023 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

#### **AVVISA**

che **presso la sala d'aste della società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. sita in Terni (05100), Via Plinio il Giovane n. 5 (Hotel Valentino)**, davanti al sottoscritto professionista delegato, **il giorno 24.01.2024 alle ore 15,00**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNICO**

**Complesso immobiliare ad uso residenziale con annesse rate di terreno circostanti ubicato in Stroncone (TR), Frazione Coppe, Vocabolo Colle Perugino n. 56**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

A) NCEU Foglio 28 Particella 292 Subalterno 2 – appartamento con cantina

L'appartamento è posto al piano primo ed è così internamente distribuito: ingresso/disimpegno, cucina, due camere e bagno, con annessi portico, terrazza e tre cantine al piano terra.

A tutt'oggi la suddetta unità immobiliare risulta unita di fatto con quella censita al sub 3 di cui al punto B della presente relazione, mediante apertura di una porta su muratura portante.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito annessi e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'appartamento confina a nord con l'immobile sub 3, a sud ed ovest con la rata di terreno p.lla 377

del Fg. 28, ad est con rata di terreno p.lla 378 del predetto foglio.

**B) NCEU Foglio 28 Particella 292 Subalterno 3 – appartamento con cantina**

L'appartamento è articolato su due livelli, piano terra e piano primo, ed è così internamente distribuito: ingresso/disimpegno vano scala, soggiorno/taverna con angolo cottura, ripostiglio sottoscala e terrazza al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e terrazza al piano primo.

I due piani sono collegati mediante agevole vano scala interno.

Sono inoltre parte integrante della suddetta abitazione, due locali soffitta e due sottotetti (non censiti catastalmente), accessibili da botola interna dal disimpegno del piano primo e un locale cantina al piano seminterrato, anch'esso censito con il sub 3.

A tutt'oggi la suddetta unità immobiliare risulta unita di fatto con quella censita al sub 2 di cui al punto A della presente relazione, mediante apertura di una porta su muratura portante.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito annessi e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'appartamento confina a nord con la rata di terreno sub 374 del fg. 28, a sud con l'immobile sub 2, ad ovest con la rata di terreno p.lla 374 e 379 del Fg. 28, ad est con rata di terreno p.lla 374 e 378 del predetto foglio.

**C) NCEU Foglio 28 Particella 377 – autorimessa pertinenziale con annessa corte**

Autonoma autorimessa pertinenziale con annessa corte anch'essa di pertinenza esclusiva.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno di pertinenza esclusiva p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'area di corte comprensiva del manufatto ad uso autorimessa confina a nord con il fabbricato per civile abitazione p.lla 292 sub 2 del fg. 28, a sud/ovest con rata di terreno p.lla 371, ad est con rata di terreno p.lla 370, a sud est con altre proprietà non oggetto di procedura censite con le p.lle 420, 288, 318, 159 del predetto foglio.

**D) NCT Foglio 28 Particella 378 – corte pertinenziale**

Rata di terreno di corte a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno di pertinenza esclusiva p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377,

378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 374, a sud con la p.lla 377, ad ovest con il fabbricato p.lla 292, e con le p.lle 374 e 369 ad est.

**E) NCT Foglio 28 Particella 379 – corte pertinenziale**

Rata di terreno di corte a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 374, a sud con la p.lla 377, ad ovest con le p.lle 373 e a est con il fabbricato p.lla 292.

**F-G-H-I-J-K-L) RATE DI TERRENO DI CUI AL FOGLIO 28**

- Part. 369

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28. 25

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno agricolo confina a nord con la p.lla 376 e strada, a sud con la p.lla 370, ad ovest con p.lle 377 e 378, e con strada di Colle Perugino ad est.

- Part. 370

Rata di terreno ad uso rampa carrabile a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene direttamente dalla pubblica via Colle Perugino.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 369, a sud con altra proprietà p.lle 284, 286 e 316, ad ovest con p.lle 377, e con strada di Colle Perugino ad est.

- Part. 371

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle

370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 372, a sud con il fosso, ad ovest con p.lle 305 e 337 di altra proprietà, e con p.lle 420 e 421 di altra proprietà ad est.

- Part. 372

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con le p.lle 373 e 374, a sud con la p.lla 371, ad ovest con p.lla 374, e con p.lla 377 ad est.

- Part. 373

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con le p.lle 374 e 379 e 377, a sud con la p.lla 372.

- Part. 374

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 e/o da sud dalla p.lla 378 e/ da nord dalla p.lla 379 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 337 di altra proprietà, a sud/est con rate di terreno p.lle 376-372, 373 e 379.

- Part. 376

Rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lle 377 e 371 del Fg. 28. 27

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lle 374 e a sud con la p.lle 371.

Sono state riscontrate irregolarità catastali per € 3.650,00 ed irregolarità edilizie sui fabbricati per € 20.000,00 – costi tutti già decurtati dal prezzo di stima.

Non si riscontra la presenza di certificati di agibilità.

Si rimanda alla perizia di stima del Geom. MARCO VERZURELLI per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

L'immobile è abitato dal debitore, per cui la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario dopo la notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c..

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO UNICO**

- **Prezzo di stima LOTTO UNICO: € 177.260,55**
- **Prezzo Base LOTTO UNICO: € 99.731,25**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta LOTTO UNICO: € 74.798,44;**
- **Rilancio minimo LOTTO UNICO per il caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;**

\*\*\*\*\*

- **Termine presentazione offerte: 23.01.2024 ore 11,00;**
- **Data dell'esame delle offerte: 24.01.2024 ore 15,00.**

#### **MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del 23.01.2024, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

Dovrà essere versata una **CAUZIONE, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a:** “TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 41/2022 – IBAN: IT60 R062 2014 4050 0000 2001 394” che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, come appreso indicati eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico bancario come sopra precisato) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente).

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

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

**N.B.** E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché

che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

**Si comunica che quale Gestore della Vendita Telematica è stata nominata la soc. GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. che si avvale della seguente piattaforma: [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)**

#### **MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA**

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 11.00 del 23.01.2024 presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)).

2. L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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, dovrà avvenire entro 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 di un 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 sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa, nel caso in cui siano messi in vendita immobili ad uso abitazione.

3. l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;
- oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);
- oppure tramite un avvocato, 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.;

4. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 41/2022" 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)**

5. ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

- a) se perviene oltre il termine appositamente indicato nell'avviso;
- b) se non è indicato il prezzo offerto;
- c) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza e riportato nel presente avviso;
- d) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

6. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene compresa, se dovuta, l'IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione, nonché al pagamento degli oneri per spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della sola fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

8. l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 7, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc.



n. 41/2022”, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 41/2022 – IBAN: IT60 R062 2014 4050 0000 2001 394”;

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

**10.** 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 il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega: al riguardo si precisa che il soggetto che ha presentato offerta analogica per partecipare alla gara sarà tenuto a presenziare personalmente alla stessa;

in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, 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.;

qualora vi sia un’unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all’aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora per l’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori all’importo di € 2.000,00; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l’aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo; al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione versata;

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

laddove l’istanza di assegnazione, ai sensi dell’art. 590 bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall’aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest’ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l’aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

**12.** 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 alle coordinate sopra indicate o tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del

professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 41/2022"; 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 avvisa**, inoltre,

che le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico sono poste in vendita a corpo e non a misura con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Marco Verzurelli, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella suddetta relazione a firma dell'esperto Marco Verzurelli, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di difformità urbanistiche, edilizie e catastali, nonché eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e al numero verde del Gestore della Pubblicità 800630663 di Edicom s.r.l. e per la vendita telematica anche presso Godib International Auction Group s.r.l. al portale [www.gobid.it](http://www.gobid.it);

che 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 comma 7 D.M. 227/15 (per cui sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale);

che 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;

che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, compresa, se dovuta, l'IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario;

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

**che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**

che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Riccardo Casavecchia (Tel. 0744/425288), nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

che tutte le attività, che, a norma degli articoli 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, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste analogiche contenente le offerte, da presentare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e per le operazioni di vendita che si svolgeranno presso la sala d'aste della società Gobid International Auction Group s.r.l. in Via Terni, Via Plinio il Giovane 5 (c/o Hotel Valentino), sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

**GLI IMMOBILI IN VENDITA SONO STATI OGGETTO DEI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in epoca remota, antecedente al 01.09.1967; successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in forza di:

- Autorizzazione edilizia prot. 3075 del 05.06.1972 per la riparazione di fabbricato rurale danneggiato dal sisma del 1960;
- Concessione edilizia prot. 4034 del 28.07.1978 per ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione edilizia prot. n. 3 del 17.04.1981 prt. edil. 473/1979, per variante ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 3939 del 12.08.2003 per lavori in difformità alla concessione edilizia n. 3 del 17.04.1981;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 prot. 1372 del 22.08.2003 per la costruzione di un locale ad uso cantina e di un portico in assenza di concessione edilizia.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21 presente nel fascicolo della procedura esecutiva, rilasciato in data 10/06/2022 al prot. 6388 a tutt'oggi in corso di validità, il Comune di Stroncone Certifica che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono, per effetto del Piano Regolatore Generale – parte strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 48 del 9 maggio 2011), e parte operativa vigente (approvato con D.C.C. n. 63 del 3 agosto 2012), le seguenti:

**DESTINAZIONE:**

- Foglio 28 P.lle 292, 371, 377 e 378: in parte zona "E1" e in parte zona "E4";
- Foglio 28 P.lle 372, 373, 374, 376 e 379: in zona "E1";

- Foglio 28 P.lla 369: in parte zona “E1”, in parte zona “E4” e in parte destinata alla viabilità;
- Foglio 28 P.lla 370: in zona “E4”;

ZONA:

- “E1” (zona agricola con funzione di Unità di connessione della Rete Ecologica Regionale di cui agli artt. 9 e 10 della l.r. 27/2000)
- “E4” (zona boschiva)

UTILIZZAZIONE:

non è richiesta, per l'utilizzazione, l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Si attesta inoltre, ai fini urbanistici, che:

- le aree di cui sopra sono state dichiarate zona sismica e quindi soggette alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n. 64;
- le aree di cui al Foglio 28 P.lle 292/p, 369/p, 370, 371/p, 377/p e 378/p, sono soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Terni, lì 12.10.2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Riccardo Casavecchia