

*DOTT. MAURO BOLDRINI  
Piazza Solferino 8 – 05100 TERNI  
Tel.e fax 0744/432833  
e-mail: [mauroboldrini@libero.it](mailto:mauroboldrini@libero.it)  
pec: [mauroboldrini@pecsicura.it](mailto:mauroboldrini@pecsicura.it)*

**R.G.E. n. 135/2022**



**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

-----

**Esecuzione immobiliare n. 135/2022 R.G.E**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini**

**Custode giudiziario e professionista delegato alle op. di vendita: Dott. Mauro Boldrini**

Il sottoscritto Dott. Boldrini Mauro, con studio in Terni Piazza Solferino 8, nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. 135/2022 R.G.E. promossa da GROGU SPV S.r.l., giusta ordinanza di vendita e delega del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 18/10/2023, comunicata in data 19/10/2023, recapito telefonico e fax 0744/432833,

e-mail: [mauroboldrini@libero.it](mailto:mauroboldrini@libero.it) pec: [mauroboldrini@pecsicura.it](mailto:mauroboldrini@pecsicura.it),

**AVVISA**

che il giorno **07/02/2024 ore 13:30** presso la sala aste di "ASTE GIUDIZIAIRE/TELEMATICHE" sita a Terni, Strada di Collescipoli 57, si terrà

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, a mezzo del gestore "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.", tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento bilocale al piano primo di una

palazzina, mista ad uso residenziale e commerciale, su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.4-6 con aree adibite ad accessi spazi di manovra e parcheggio composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno finestrato. I metri quadri commerciali sono 47,5 con un'altezza utile di m 3,2.

Al piano interrato è presente una cantina.

L'immobile (abitazione) è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al Foglio 110, P.lla 52, sub. 6 – zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 48 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq - rendita 264,68 €.

Sussiste una difformità catastale per il costo di € 500,00, già decurtata dal valore di stima.

Non risulta essere stato rinvenuto certificato di abitabilità

L'immobile risulta essere occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 11/09/2023 redatta dal ing. Roberto Sinibaldi: € 38.000,00**

**Prezzo base d'asta: € 38.000,00**

(considerate spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica, strutturale e catastale stima, e riduzione del valore del 15%)

**Prezzo minimo ex art. 571, co.2 c.p.c: € 28.500,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00**

## **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento trilocale al piano primo di una palazzina, mista ad uso residenziale e commerciale, su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.4-6, con aree adibite ad accessi spazi di manovra e parcheggio, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno finestrato. I metri quadri commerciali sono 59 con un'altezza utile di m 3,2.

Al piano interrato è presente una cantina.

L'immobile (abitazione) è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al foglio 110 particella 52, subalterno 7 categoria A/3 consistenza vani 3,5 cl. 5 superficie catastale mq 59 rendita € 370,56.

Sussiste una difformità catastale per il costo di € 500,00, già decurtata dal valore di stima.

Non risulta essere stato rinvenuto certificato di abitabilità.

L'immobile risulta essere occupato solo da mobilio, e da materiale di ingombro, ma libero da persone.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 11/09/2023 redatta dal ing. Roberto Sinibaldi: € 44.500,00**



**Prezzo base d'asta: € 44.000,00**

(considerate spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica, strutturale e catastale stima, e riduzione del valore del 15%)

**Prezzo minimo ex art. 571, co.2 c.p.c: € 33.000,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00**

### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento trilocale al piano primo di una palazzina, mista ad uso residenziale e commerciale, su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.4-6, con aree adibite ad accessi spazi di manovra e parcheggio, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno finestrato. I metri quadri commerciali sono 60 con un'altezza utile di m 3,2.

Al piano interrato è presente una cantina.

L'immobile (abitazione) è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al foglio 110 particella 52, subalterno 8 categoria A/3 consistenza vani 3,5 cl. 5 superficie catastale mq 60 rendita € 370,56.

Sussiste una difformità catastale per il costo di € 500,00, già decurtata dal valore di stima.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 11/09/2023 redatta dal ing. Roberto Sinibaldi: € 47.000,00**

**Prezzo base d'asta: € 47.000,00**

(considerate spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica, strutturale e catastale stima, e riduzione del valore del 15%)

**Prezzo minimo ex art. 571, co.2 c.p.c: € 35.250,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00**

Non risulta essere stato rinvenuto certificato di abitabilità.

L'immobile risulta essere occupato senza titolo opponibile alla procedura.

### **LOTTO UNICO (composto dai LOTTO 4 e LOTTO 5)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento bilocale con un appartamento quadrilocale al piano primo di una palazzina, mista ad uso residenziale e commerciale, su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.4-6, con aree adibite ad accessi spazi di manovra e parcheggio, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno finestrato. I metri quadri commerciali sono rispettivamente 128 e 51 con un'altezza utile di m 3,2.

I due appartamenti risultano essere di fatto uniti in un'unica unità abitativa.



Al piano interrato è presente una cantina e al piano S1 è presente un locale pertinenziale.

I due immobili sono così censiti: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al foglio 110 particella 52, subalterno 9 categoria A/3 consistenza vani 2,5 cl. 5 superficie catastale mq 51 rendita € 264,68 e Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al foglio 110 particella 52, subalterno 10 categoria A/3 consistenza vani 6 cl. 5 superficie catastale mq 123 rendita € 635,24

L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato.

Conformità catastale ed edilizia urbanistica : risulta un'unione di fatto con il sub 10 mediante la realizzazione di un'apertura di dimensioni 1 x 2,5 in corrispondenza della parete comune tra le zone giorno dei 2 sub per cui non si può dichiarare la conformità catastale edilizia ed urbanistica dell'immobile e sono state stimate dall'esperto spese di circa 4.000,00 euro per il ripristino dello stato dei luoghi e per le pratiche di regolarizzazione, già detratti dal valore di stima.

Non risulta essere stato rinvenuto certificato di abitabilità.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 11/09/2023 redatta dal ing. Roberto Sinibaldi: € 137.000,00**

**Prezzo base d'asta: € 135.000,00**

(considerate spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica, strutturale e catastale stima, e riduzione del valore del 15%)

**Prezzo minimo ex art. 571, co.2 c.p.c.: € 101.250,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.500,00**

## **LOTTO 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale al piano terra di una palazzina, mista ad uso residenziale e commerciale, su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.6, con aree adibite ad accessi spazi di manovra e parcheggio attualmente adibito a sala scommesse, comprensivo di zona bar, n. 3 bagni e vani tecnici e ripostigli vari.

I metri quadri commerciali sono 335 con un'altezza utile di m 4.

L'immobile (abitazione) è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al foglio 110 particella 52, subalterno 5 categoria C/1 consistenza mq 283 cl. 6 rendita € 8.360,20

L'immobile risulta essere occupato dal terzi con contratto di locazione stipulato in epoca precedente il pignoramento e pertanto opponibile alla procedura, con scadenza 31/08/2034. Si fa presente però che il canone di locazione è stato ridotto ad un livello ritenuto vile ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Conformità catastale ed edilizia urbanistica : risulta la non corrispondenza dei luoghi a quanto previsto nelle varie pratiche edilizie in relazione alla posizione ed al numero di bagni e dei loro disimpegni, nonché alla presenza di vani tecnici, per cui non si può dichiarare la conformità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile e sono state stimate dall'esperto spese di circa 8.000,00 euro per il ripristino dello stato dei luoghi per le pratiche di regolarizzazione.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 11/09/2023 redatta dal ing. Roberto Sinibaldi: € 277.000,00**

**Prezzo base d'asta: € 277.000,00**

(considerate spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica, strutturale e catastale stima, e riduzione del valore del 15%)

**Prezzo minimo ex art. 571, co.2 c.p.c: € 207.750,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00**

Contestualmente all'ordinanza di vendita e delega è stato adottato Ordine di Liberazione dei lotti 1,2,3 in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

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

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

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'**

**(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter disp.att. c.p.c; degli art. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015



**l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

**A) IN FORMA ORDINARIA (su supporto analogico)**

**1)** le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00, del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni, Corso del Popolo n.40.**

- 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 in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale-terni.giustizia.it](http://www.tribunale-terni.giustizia.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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere:

*per le persone fisiche:*

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;

*per le persone giuridiche:* denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita iva ed il codice fiscale, il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà inoltre essere prodotto certificato/visura 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 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/ElencoPaesi.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 indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). 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 si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c..**

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

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



10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. n. 135/2022 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;

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

A) se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del Delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il 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) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, 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. 135/2022"**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;



**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 verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.; a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; 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, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

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

**12)** le buste (sia quelle presentate telematicamente che quelle presentate a mani) saranno aperte, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente e del debitore nel giorno e nell'ora e presso il luogo indicati nella parte iniziale del presente avviso di vendita; l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; 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 a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha 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 gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

**13)** 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. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore 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 in capo al creditore;

**14)** 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. 135/2022**";

- 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.

## **B) IN FORMA TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la Società "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a." la quale vi provvederà attraverso il proprio portale; per maggiori informazioni si potrà contattare il sito della società "www.astetelematiche.it"

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

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

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul 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;
- j) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) 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 di sistema;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 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 a compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitare la regolarizzazione da parte dell'offerente).

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui



che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questo 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.

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

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. **135/2022 RGE** Tribunale di Terni IBAN:

IT21 I062 2014 4050 0000 2001 545 (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa – Filiale di Terni Via Petroni) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione : "Versamento cauzione Tribunale di Terni Proc . **135/2022 R.G.E).**

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato 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 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Nell'ora e giorno fissati per la vendita telematica sincrona mista, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte stesse saranno esaminate congiuntamente e quelle criptate pervenute tramite la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.



**Si rende noto che la vendita sincrona mista senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:**

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'ing. Sinibaldi Roberto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. **135/2022 R.G.E** anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in gli immobili si trovano; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);

- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) 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.;



- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale redatto dall'ing. Roberto Sinibaldi sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:  
[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)  
[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma c.p.c., tra cui l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Dott. Mauro Boldrini, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita.

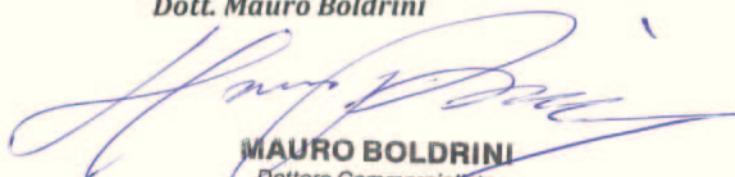
Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte ed a luogo di svolgimento della vendita).

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

Terni li, 03 novembre 2023

***Il custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita***

***Dott. Mauro Boldrini***



**MAURO BOLDRINI**  
*Dottore Commercialista*  
Piazza Solferino, 8 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 432833 - Fax 0744 432833  
c.f.: BLD MRA 67B17 L117D - PIVA: 00700420557  
e-mail: mauroboldrini@libero.it