



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA
Esecuzione Immobiliare n. 12/2023 Reg. Es. Imm.
Giudice Dott. Francesco Angelini

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato, **Avv. Pietro Ruggeri** (tel. 0744/403108 – 3477669398; fax 0744/434223; email pruggeri@ruggeriavvocati.com; PEC pietro.ruggeri@ordineavvocatiterni.it) nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/2023 R.G.E.I.,

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 18 ottobre 2023 e comunicato il 19 ottobre 2023;

- ritenuto necessario da parte del Giudice dell'Esecuzione fissare la vendita dei beni pignorati;

- visto l'articolo 569 c.p.c.,

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato, presso la sala aste di "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA Spa" sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57

il giorno **21 febbraio 2024 alle ore 16:30**

si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, a mezzo del gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA Spa, tramite piattaforma "www.astetelematiche.it", dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile sito in Terni, Via Giacinto Menotti Serrati n. 15, facente parte di un condominio di complessive quattro unità abitative disposte su due piani fuori terra (piano rialzato + piano superiore) oltre ad un piano interrato adibito a box per autorimesse e locali cantina, composto da:

- Corpo A: Appartamento posto al piano rialzato di un edificio a blocco con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq. 107 a cui si aggiunge un terrazzo di circa mq 7,20 con accesso dal soggiorno e un terrazzo verandato di circa mq 1,20 con ingresso dal locale pranzo. L'appartamento è disposto su un unico livello con ingresso posto sul disimpegno di piano, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, due camere da letto, un bagno, corridoio di distribuzione, veranda esterna, un terrazzo con accesso diretto dal soggiorno. Possiede tre affacci lati est – nord - ovest del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 297.

Fa parte integrante dell'unità immobiliare un locale cantina posta al Piano S1 dell'edificio, accessibile dalla scala e dal corridoio condominiale, di forma rettangolare e della superficie di circa mq 15,30. L'unità immobiliare costituente il Corpo A è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 133 - Particella 178 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro.

L'Esperto nominato dal Tribunale non ha riscontrato né la conformità edilizia, né la conformità catastale, né la conformità urbanistica;

- Corpo B: locale censito come autorimessa posto al piano seminterrato nella proiezione del sovrastante

fabbricato. Esso risulta collegato agli appartamenti soprastanti tramite scala di distribuzione interna, è servito da un corridoio di distribuzione interno al quale si accede anche da una rampa esterna con ingresso dalla via antistante (Via Giacinto Menotti Serrati).

L'unità immobiliare costituente il Corpo B è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa m. 2,40 ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 133 - Particella 178 sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 24, rendita 44,62 Euro;

L'Esperto nominato dal Tribunale non ha riscontrato né la conformità edilizia, né la conformità catastale, né la conformità urbanistica;

- Corpo C: locale censito come autorimessa posto al piano S1 esterno al fabbricato abitativo. Esso risulta collegato tramite una rampa carrabile con accesso dalla stessa Via Giacinto Menotti Serrati. Il locale costituente il Corpo C è adiacente ad un altro delle stesse dimensioni di altra proprietà ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 133 - Particella 178 sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 11, rendita 27,84 Euro.

L'Esperto nominato dal Tribunale ha riscontrato la conformità edilizia e catastale, non è stata riscontrata la conformità urbanistica.

Le spese di regolarizzazione delle difformità catastali, urbanistiche e edilizie riscontrate dall'Esperto nominato dal Tribunale sono state stimate complessivamente dal medesimo in € 5.000,00.

Per quanto attiene alle parti comuni dell'immobile ove sono situati i beni staggiti non risulta ad oggi essere stato costituito un regolare condominio e le spese relative alle parti comuni sono sostenute interamente dall'esecutato in quanto le altre unità abitative attualmente non sono occupate.

L'immobile è occupato dall'esecutato e adibito dal medesimo a propria abitazione principale.

Il prezzo di stima indicato dall'Esperto nominato dal Tribunale è pari ad € 143.000,00.

Si rimanda alla perizia di stima 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.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi appresso specificati.

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

LOTTO UNICO

Valore dell'immobile secondo la perizia di stima del 30.8.2023 dell'Arch. Talamoni: € 143.000,00.

- Prezzo base di vendita: € 143.000,00.

- Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base) a cui è possibile offrire: € 107.250,00.

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 2.500,00

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>.

Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO (Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

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

A) CON MODALITA' ANALOGICA

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11.00 del giorno lavorativo antecedente la vendita.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa e 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.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:

a. il cognome, il nome, il luogo e 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 minorenni, 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; 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) indicato nell'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 una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata 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. 12/2023" 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 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;
- 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 D.M. 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il conseguente 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. 12/2023", 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.c.; 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 professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario 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 ad 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 saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche); 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;
 - qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base 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. 590 bis 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. 12/2023";
- 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 Spa, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale; per maggiori informazioni si potrà consultare il sito internet 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 Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e 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;
- 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.

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

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 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.

Per le offerte telematiche **si invita l'offerente:**

- ad accertarsi che entro l'orario indicato per la presentazione dell'offerta (ossia entro le ore 11:00 del giorno lavorativo precedente quello della vendita) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

- a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del 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 intestato alla procedura n. 12/2023 R.G.E. del Tribunale di Terni e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Cassa di Risparmio di Orvieto

Spa, Filiale di Terni Petroni, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT39 D062 2014 4050 0000 2001 540**, con indicazione della seguente causale “Versamento cauzione Tribunale di Terni – Proc. n. 12/2023 R.G.E.”.

Si precisa che l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva dovrà essere utilizzato esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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 online e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte stesse saranno esaminate congiuntamente a 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:

- la vendita avviene a corpo e non a misura, 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) nella consistenza indicata nella perizia di stima depositata il 30.8.2023 a firma dell'Arch. Maurizio Talamoni (con studio in Orvieto, via Loggia dei Mercanti n. 10, tel. 0763340896, mail eidos.arch@libero.it, PEC: maurizio.talamoni@archiworldpec.it) con tutte le eventuali pertinenze, accessori e dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- a norma dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono le seguenti notizie di cui all'art. 46 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni:

PRATICHE EDILIZIE:

LOTTO 1

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

1 - L.E. n. 17548 Prot. n. 308 del 18.08.1959 (originaria) – Realizzazione porzione di edificio a nome di ***OMISSIS***;

2 - Rinnovo L.E. di cui al punto precedente Prot. n. 25308 del 18.10.1961 a nome di ***OMISSIS***;

3A - Risposta alla richiesta di Certificato di Abitabilità Prot. n. 16132 del 02.11.1962 relativo alla L.E. n. 17548 del 18.08.1959 a nome di ***OMISSIS*** nella quale si subordinava il rilascio alla eliminazione delle false finestre sui prospetti;

- 3B - Certificato di Abitabilità Prot. n. 14363 del 19.12.1972 relativo alla L.E. n. 17548 del 18.08.1959 e L.E. n. 25308 del 18.10.1961;
- 4 - L.E. Prot. n. 10 del 09.05.1972 relativa ad ampliamento del fabbricato a nome di ***OMISSIS***;
- 5 - Certificato di Abitabilità Prot. n. 14153 del 18.09.1976 relativo alla L.E. n. 10 del 09.05.1972;
- 6 - Autorizzazione Prot. n. 34352 dell'11.11.1981 per lavori di riparazione fabbricato a nome di ***OMISSIS***;
- 7 - Condono Edilizio Prot. n. 1.444/86 – Pratica n. 741-8812/00 rilasciato in data 26.11.1996 a nome di ***OMISSIS***, relativo alla realizzazione di autorimessa (sub. 5).

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – Piano Regionale Generale vigente, in forza di Adozione D.C.C. n. 88 del 31.3.2004, variata a seguito di esame osservazioni D.C.C. n. 71 del 17.3.2008, variata a seguito di prescrizioni D.C.C. n. 129 del 1.12.2008, Approvazione D.C.C. n. 307 del 15.12.2008. L'immobile ricade in zona Bb di P.R.G. (insediamenti residenziali di conservazione dei volumi).

Si avverte l'aggiudicatario, in ogni caso, che in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, il medesimo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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), si precisa che resteranno a carico dell'acquirente le seguenti trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;

- 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.;

- 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 ordinanza di vendita (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale redatto dall'esperto Arch. Maurizio Talamoni, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it,

www.asteavvisi.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it,

www.astegiudiziarie.it;

www.legalmente.net.

Maggiori informazioni sull'immobile o sulla vendita telematica 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 preventivamente 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 Avv. Pietro Ruggeri, al numero verde di call center del gestore della pubblicità Edicom S.r.l. 800630663 e al numero di call center del gestore nominato per la vendita "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a." 0586 20141, ove è possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita.

Si avvisa inoltre che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione,

sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo al luogo di presentazione delle offerte ed al luogo di svolgimento della vendita). Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.
Terni, 16 novembre 2023

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Pietro Ruggeri


