

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

Proc esec. 15/22 rge

Giudice Dell'Esecuzione: Dr. Francesco Angelini

Professionista delegato Avv. Angelica Libretti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015

Il Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/22 rges, Avv. Angelica Libretti, con studio in Terni, in via Botticelli n. 21, fax 0744 - 426280; cell 340 - 4059398; mail avv.angelicalibretti@libero.it; pec: angelica.libretti@ordineavvocatiterni.it.

VISTO

Il provvedimento di delega alla vendita dell'immobile pignorato, sotto meglio descritto, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 17/07/2023,

AVVISA che

IL GIORNO 20 MARZO 2024 - ORE 11:00

presso la Sala d'aste della società Gobid International Auction Group S.r.l. c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5, Terni, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, si procederà all'apertura ed alla disamina congiunta delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte telematiche criptate contenenti le domande di partecipazione alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili sotto descritti al prezzo base di vendita, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Si precisa sin da ora che tanto le buste contenenti le offerte analogiche, quanto le offerte criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita alle ore 10:00, nel luogo sopra indicato e si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista dei LOTTI sotto indicati.

Il gestore della vendita telematica è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, il portale del gestore è www.Gobidreal.it – contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: assistenza@gobidgroup.com.

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di:

- appartamento di tipo civile in Via Flaminia Ternana n. 233d, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) al Fl. 77 p.la 31 sub. 11, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza vani 4,5, superficie 100 m² (totale escluse aree scoperte 97 m²), piano T-1, R.C. Euro 360,23;

- Posto auto - Fl. 77 p.la 31 sub. 32, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 10 metri², superficie 10 metri², piano T, R.C. Euro 18,59.

L'appartamento è articolato su due livelli (P.T. e P.1), così internamente distribuito: Soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra; due camere, disimpegno, bagno e terrazza al piano primo, con annessa area di corte esclusiva sul fronte ovest del fabbricato. I due piani sono collegati internamente mediante vano scala a rampa singola. Il Posto auto è scoperto, parte integrante e sostanziale dell'abitazione. La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare a schiera. Esiste regolamento di Condominio. Le spese ordinarie condominiali sono quantificate in perizia ed ammontano a circa € 260,00 annuali. All'aggiudicatario spetta il pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. ove non pagate Risultano insoluti condominiali indicati in perizia.

Si precisa che l'anello di circolazione circostante il corpo principale del fabbricato di cui le porzioni immobiliari sono parte risulta incompleto e di proprietà del demanio idrico, per cui vi è procedura per la concessione in uso di tale area, scaduta in data 31.12.2014 con conseguente necessità di procedere alla regolarizzazione amministrativa in capo all'aggiudicatario e a pagare pro-quota il canone annuo da versare all'ente competente, come determinato nell'integrazione di perizia del 06.06.2023.

Risultano difformità edilizie e catastali, i cui oneri e costi di regolarizzazione sono dettagliatamente indicati in perizia e già decurtati dal prezzo. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto di più punti della camera, della cameretta del bagno e del vano scala. Risultano approvati i lavori per la risoluzione delle infiltrazioni esistenti nel condominio, indicati in perizia.

Il posto auto è scoperto e parte integrante dell'abitazione, accessibile mediante cancello pedonale.

L'immobile è occupato da soggetto munito di titolo opponibile alla procedura, in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura che scadrà in data 01/12/2025 con canone di € 350,00/mese.

PREZZO BASE DI VENDITA del LOTTO 1

€ 74.625,00 (euro settantaquattroseicentoventicinque/00) oltre oneri fiscali

PREZZO MINIMO OFFERTO cui è possibile offrire, non inferiore al 75% del prezzo base di vendita

non inferiore al 75% del prezzo base e quindi specificamente **non inferiore a € 55.969,00 (euro cinquantacinquenovecentosessantanove/00)** oltre oneri fiscali

- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti per il LOTTO 1 € **2.000,00** (euro duemila/00)
- **DATA DELL'ESAME delle offerte E DELLA VENDITA** senza incanto con modalità sincrona mista: **il giorno il giorno 20 marzo 2024 ORE 11:00** presso la sala aste **sita in Terni della società Gobid International Auction Group S.r.l. c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5,**
- **L'APERTURA DELLE BUSTE:** le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita, nel luogo e nell'orario sopra indicato.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- appartamento di tipo civile in Via Marche n. 45, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.IIa 385 sub. 35, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 7, superficie 140 m² (totale escluse aree scoperte 138 m²), piano T-S1, R.C. Euro 777,27.

- Posto auto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.IIa 389 sub. 5, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², superficie 12 m², piano T, R.C. Euro 22,31.

- Box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.IIa 385 sub. 101, Cat. C/6, Classe 6, consistenza 18 m², piano S1, R.C. Euro 45,55 23

L'appartamento è articolato su due livelli (P.T. e P.S1) ed è così internamente distribuito: Soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni al piano terra; ampia taverna con angolo cottura, e quattro locali bagno/cantina/sgomberi e forazza di aerazione al piano seminterrato. 24 Sono annessi due portici sui lati est ed ovest del fabbricato ed una corte esclusiva ad uso giardino sul lato ovest del fabbricato. I due piani sono collegati internamente mediante vano scala a rampa singola.

In data 14/01/20200 è stata inserita una variazione d'ufficio riguardante la toponomastica, che ha modificato il numero civico dal precedente nc. 43/b all'attuale nc. 45.

E' trascritta CONVENZIONE edilizia, formalità n. 5404 del 17.08.1999 del 22.07.1999, repertorio n. 34588, a favore del Comune di Terni (TR), di cui l'offerente deve prenderne visione e allo stesso opponibile, subentrando proquota nei relativi obblighi come sancito dall'art. 9 della stessa Convenzione.

Non vi è conformità urbanistica. Sono presenti locali al piano interrato attualmente adibiti ad uso residenziale che per la loro ubicazione e caratteristiche non possono essere utilizzati a fini abitativi ne adattabili per tale scopo, per cui è necessario il ripristino a locale cantina, con costi a carico dell'aggiudicatario, in conformità del progetto approvato. La suddetta modifica come sopra descritta, dal punto di vista edilizio non è sanabile in quanto risulta in contrasto con il Regolamento Edilizio di Terni, che non prevede la realizzazione e/o sanatoria di locali residenziali posti al piano interrato e soprattutto non aventi rapporti aero-illuminanti idonei. Essendo un abuso edilizio non sanabile, la stima dell'immobile è stata effettuata considerando i suddetti locali come cantine apportando apposito coefficiente di deprezzamento di mercato ed in conformità al progetto approvato. Il costo di tali operazioni sono state stati stimati in € 1.000,00, già decurtati dal valore di stima.

Vi è regolamento di condominio, le spese condominiali annue ordinarie ammontano a circa € 700,00. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese dell'anno corrente e dell'anno precedente la vendita ex art. 63 disp. att. c.c.. Il riscaldamento è autonomo. Gli immobili di cui al lotto sono occupati dal debitore.

Per quanto concerne il BOX auto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.IIa 385 sub. 101, Cat. C/6, Classe 6, consistenza 18 m², piano S1, R.C. Euro 45,55, è singolo e di forma

trapezoidale regolare, posto al piano S1, parte di una autorimessa condominiale comune, con camminamenti e accessi comuni. L'accesso al suddetto avviene dalla pubblica Via Marche e successivo passaggio su aree interne comuni a tutte le unità immobiliari della schiera. Il posto auto di cui al sub. 5 è scoperto e adiacente l'ingresso dell'abitazione. L'accesso al bene avviene direttamente dalla pubblica Via Marche. Gli immobili sono occupati dal debitore che vi risiede.

L'immobile è occupato dal debitore.

PREZZO BASE DI VENDITA del LOTTO 2

€ 119.340,00 (euro centodiciannovetrecentoquaranta/00) oltre fiscali

PREZZO MINIMO OFFERTO non inferiore al 75% del prezzo base e quindi specificamente **non inferiore a € 89.505,00 (euro ottantanovemilacinquecentocinque/00) oltre oneri fiscali**

- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti per il LOTTO unico € **2.000,00** (euro duemila/00)
- **DATA DELL'ESAME delle offerte E DELLA VENDITA** senza incanto con modalità sincrona mista: **il giorno il giorno 20 marzo 2024 ore 10:30** presso la sala aste **sita in Terni della società Gobid International Auction Group S.r.l. c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5,**
- **L'APERTURA DELLE BUSTE: le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita, nel luogo e nell'orario sopra indicato.**

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del 25 Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.la 385 sub. 115, Cat. C/6, classe 6, Consistenza 14 m², 24 superficie 15 m², piano S1, R.C. Euro 35,43.

Trattasi di un box auto singolo di forma rettangolare, posto al piano S1, parte di una autorimessa condominiale comune, con camminamenti e accessi comuni. L'accesso al suddetto avviene dalla pubblica Via Marche e successivo passaggio su aree interne comuni a tutte le unità immobiliari della schiera. Risulta trascritta CONVENZIONE formalità n. 5404 del 17.08.1999 (convenzione edilizia): atto pubblico amministrativo segretario generale del Comune di Terni del 22.07.1999, repertorio n. 34588, a favore del Comune di terni (TR) di cui l'offerente deve prenderne visione e allo stesso opponibile, subentrando proquota nei relativi obblighi come sancito dall'art. 9 della stessa Convenzione.. Esiste regolamento di condominio. Le spese condominiali sono indicate in perizia, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente il trasferimento ex art. 63 disp. att. c.c.

Risultano in perizia difformità edilizie dovute ad ampliamento con spostamento della porta di ingresso su area comune ad uso corsia, non sanabile, che necessita di ripristino dello stato dei luoghi. I costi ed oneri di ripristino delle opere abusive sono indicati in perizia. Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, il perito non ha rilevato difformità, in quanto per le opere abusivamente realizzate se ne prevede il ripristino. L'immobile è occupato dal debitore

Vi è apposto Ordine di Liberazione emesso dal Tribunale, già notificato, in modo che l'immobile sia effettivamente **libero da persone e cose** entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

PREZZO BASE DI VENDITA del LOTTO 3

€ 5.362,50 (euro cinquemilatrecentosessantadue/50) oltre oneri fiscali

PREZZO MINIMO OFFERTO non inferiore al 75% del prezzo base e quindi specificamente **non inferiore a € 4.022,00 (euro quattromilaventidue/00) oltre oneri fiscali**

- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti per il LOTTO unico € **500,00** (euro cinquecento/00)
- **DATA DELL'ESAME delle offerte E DELLA VENDITA** senza incanto con modalità sincrona mista: **il giorno il giorno 20 marzo 2024 ore 11:00** presso la sala aste **ala d'aste sita in Terni della società Gobid International Auction Group S.r.l. c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5,**
- **L'APERTURA DELLE BUSTE: le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita, nel luogo e nell'orario sopra indicato.**

Per quanto concerne la descrizione del bene, delle spese condominiali, anche insolute a carico dell'aggiudicatario, e per ogni informazione e descrizione si rimanda alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto nominato, nonché dell'integrazione della perizia così come tutti gli allegati e delle Convenzioni, che DEVONO **ESSERE CONSULTATI DALL'OFFERENTE, così come deve essere consultata l'ordinanza di vendita, alle quali si fa espressamente rinvio e si intendono qui trascritti.** La perizia, l'integrazione, l'ordinanza, e la convenzione sono consultabili anche sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.asteavvisi.it; www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it; - nonché sui principali siti internet immobiliari privati.

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita AVV. ANGELICA LIBRETTI Ai seguenti recapiti: tel.: 340/4059398 – mail: avv.angelicalibretti@libero.it, o il numero verde 800630663;**

ovvero il gestore della vendita telematica al numero **Il gestore della vendita telematica è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, il portale del gestore è Gobidreal.it – contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: assistenza@gobidgroup.com.**

SI PRECISA CHE

- alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore **AI RILANCI MEGLIO INDICATI PER I SINGOLI LOTTI;**
- Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche (PVP).

SI RENDE NOTO

- le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione (di cui il professionista indicherà il nominativo e gli estremi), 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;
- 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 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 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;
- a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; 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, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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 la Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto nominato, nonché dell'integrazione della perizia così come tutti gli allegati e delle Convenzioni, che DEVONO **ESSERE CONSULTATI DALL'OFFERENTE**, l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza e alla Convenzione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it

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

Ciò posto il Custode, quale delegato alla vendita

AVVISA

Che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc. debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno equivalentemente eseguite dal Custode.

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

L'OFFERTA DI ACQUISTO POTRÀ ESSERE PRESENTATA:

A) IN FORMA ORDINARIA

Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni

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;

- 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 e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero 10 della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

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, 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; 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 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), della convenzione, 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. 15 /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 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; 12 - 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. 15/2022**", 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.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 13 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 saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza 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, parimenti 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'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 € 10.000 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.000 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.000 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.000 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.000 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.000

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. 15 /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 15 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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'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 giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 sul cc intestato alla procedura (iban it52 p062 2014 4050 0000 2001 491);
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (iban it52 p062 2014 4050 0000 2001 491);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); 16
- 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 poi 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.

IN OGNI CASO

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

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre l'orario e il giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

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

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima ed integrazione, pubblicata, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;**

- 4) 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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);
- 8) 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.;
- 9) 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);
- 10) **che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;**
- 11) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
- 12) **NON esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e ss dell'impianto elettrico inoltre, NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento;**
- 13) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile. **I compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;**
- 14) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 15) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, **su richiesta dell'aggiudicatario**, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;
- 16) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. *Dott. Francesco Angelini*, a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la **presso la Sala Aste Telematiche di Edicom, Finance spa**,
- 17) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA;

- 18) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio;
- 19) **le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;**
- 20) **IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**
- 21) **PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE:** l'offerente dovrà accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (almeno 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;
- 22) l'IBAN it52 p062 2014 4050 0000 2001 491 del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale versare le cauzioni verrà utilizzato **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche**;
- 23) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.asteavvisi.it; - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - - www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it**; - nei termini assegnati dal G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 24) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;

Terni, li 15/12/2023
Il Professionista Delegato
(Avv. Angelica Libretti)

