



Procedura esecutiva immobiliare n. 130/2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

La sottoscritta Dott.ssa Roberta Rutili, con studio in Terni Viale Benozzo Gozzoli 2, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 130/2022 R.G.E., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, del 12/07/2023,

AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2024 alle ore 10,00** presso la sala aste di “EDICOM FINANCE Srl” sita in Terni, Via delle Conce n.43, si terrà la

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 “EDICOM SERVIZI Srl”, tramite la piattaforma “www.doauction.it”, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso negozio sito in Allerona (TR) - Via di Orvieto 8 della superficie commerciale di 74,61 MQ., contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona al foglio 59, particella 42, sub 8, categoria C/01, classe 4, consistenza 48 MQ rendita 942,02 euro. Il negozio è posto al piano terra, è composto da due vani principali della superficie utile di circa 43,94 MQ e da un vano retrostante di circa 24,24 MQ, ha un'altezza interna di 2,80 m, è privo di servizi igienici ed è allo stato rustico. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con spese di regolarizzazione pari a circa euro 7.500. L'immobile è libero.

La vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge al momento dell'aggiudicazione.

Valore degli immobili secondo la perizia di stima redatta in data 11/06/2023 dal Geom.

Alberto Teofoli: € 22.383,00

Prezzo base: € 9.225,00

Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 6.918,75 (75% del prezzo base)

Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 500,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione sito in Allerona (TR) - Via di Orvieto 10 della superficie commerciale di 175,34 MQ., contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona al foglio 59, particella 42, sub 11, categoria A/03, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 euro. L'appartamento è posto al piano secondo con accesso principale da via di Orvieto ed un secondo accesso nel vano retrostante che si affaccia sulla Corte del fabbricato. L'appartamento ha una superficie utile totale di 116,79 MQ, all'esterno vi è una loggia e due balconi. A servizio dell'appartamento, al piano terra, vi sono una centrale termica comune anche alle altre unità immobiliari ed un locale di sgombero mentre al terzo piano vi è una soffitta. L'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con spese di regolarizzazione pari a circa euro 5.500. L'immobile è parzialmente occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/11/2024.

La vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge al momento dell'aggiudicazione.

Valore degli immobili secondo la perizia di stima redatta in data 11/06/2023 dal Geom. Alberto Teofoli: € 70.136,40

Prezzo base: € 41.025,00

Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 30.768,75 (75% del prezzo base)

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

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione con annesso garage e corte esterna sito in Allerona (TR) - Via Giuseppe Mazzini 10 della superficie commerciale di 199,70 MQ., contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona al foglio 59, particella 137, sub 1, categoria A/03, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 euro; foglio 59, particella 137, sub 2, categoria C/06, classe 5, consistenza 14 MQ., rendita 36,38 euro; foglio 59, particella 137 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 440. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto ed al piano interrato. L'appartamento è posto al piano rialzato e primo; a servizio dell'appartamento vi è una cantina al piano interrato, un garage al piano terra, una soffitta al piano secondo. Sono presenti, inoltre, posti nel terreno di pertinenza, dei manufatti per ricovero animali fatiscenti, un forno ed una tettoia che dovranno essere demoliti. L'appartamento ha una superficie utile totale interna di metri quadri 107,04 con all'esterno un balcone; necessita di opere di manutenzione straordinaria sia all'interno che all'esterno. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con spese di regolarizzazione pari a circa euro 18.500. L'immobile è libero.

La vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge al momento

dell'aggiudicazione.

Valore degli immobili secondo la perizia di stima redatta in data 11/06/2023 dal Geom. Alberto Teofoli: € 79.881,00

- Prezzo base: € 38.850,00

- Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 29.137,50 (75% del prezzo base)

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

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

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

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 le offerte di acquisto potranno essere presentate:

A) IN FORMA ORDINARIA su supporto analogico

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Roberta Rutili sito in Terni - Viale Benozzo Gozzoli 2 (dal Lunedì al Venerdì, con esclusione delle festività ricadenti nei giorni stessi, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giorno antecedente l'esame delle offerte dalle ore 9,00 alle ore 11,00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (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, dovrà contenere:

a. *per le persone fisiche* 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 *per le persone giuridiche*: denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà, inoltre, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- 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 e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale. Non può farsi 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 o a mezzo di avvocato munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà presentare offerta 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto 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. 130/2022" 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- 6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
 - 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 nella vendita senza incanto 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 relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);
- 9) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, 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. 130/2022", oppure tramite bonifico bancario;
- 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 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;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario e 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, nell'ora e presso il luogo indicati nel presente 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, 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 ad € 500,00 per il Lotto 1 ed € 1.500,00 per i Lotti 2 e 3; 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia 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 restituirà 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'art. 588 c.p.c. se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo,

il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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. 130/2022"; 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 "**EDICOM SERVIZI SRL**", la quale vi provvederà attraverso il proprio portale; per maggiori informazioni si potrà contattare il sito della società "www.doauction.it"

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

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

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 “Offerta Telematica” scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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 la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente. Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare. Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

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 ed 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. 130/2022 RGE Tribunale Terni, IBAN: IT54 E070 7514 4000 0000 0738 851 (BCC Banca Centro Toscana Umbria – filiale di Terni) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: “Versamento cauzione *Tribunale di Terni – Proc. n. 130/2022 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 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 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'esperto Geom. Alberto Teofoli nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 130/2022, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

La vendita è a corpo e non a misura; 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;

- che il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato determinato dall'Esperto in:

Lotto 1: 22.383,00; il prezzo base è pari a € 9.225,00; il prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c. è pari ad € 6.918,75 (75% del prezzo base); il rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti è pari ad € 500,00;

Lotto 2: 70.136,40; il prezzo base è pari a € 41.025,00; il prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c. è pari ad € 30.768,75 (75% del prezzo base); il rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti è pari ad € 1.500,00;

Lotto 3: 79.881,00; il prezzo base è pari a € 38.850,00; il prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c. è pari ad € 29.137,50 (75% del prezzo base); il rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti è pari ad € 1.500,00;

- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 occupati dal debitore, la liberazione degli immobili 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 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;

- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili 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);

- che qualora gli immobili posti in vendita risultino 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 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;

- a norma dell'art.173 quater disp. att. c.p.c., si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art. 46 dello stesso T.U. e di cui all'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni: relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona, Foglio 59 mappale 42, sub 8, categoria C/1 edificato in forza di Licenza Edilizia n. 47/72 rilasciata in data 07/07/1972, n. prot. 1844; relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona, Foglio 59 mappale 42, sub 11 categoria A/3 edificato in forza di Licenza Edilizia n. 3/66 rilasciata in data 31/03/1966, n. prot. 3 e successiva Concessione Edilizia n. 22/82 rilasciata in data 02/06/1982, n. prot. 1301; relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Allerona, Foglio 59 mappale 137, sub 1, categoria A/3 e sub 2, categoria C/6 edificato in forza di Concessione Edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) n. 3171 in data 30/09/1986 non ancora rilasciata.

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

- l'elaborato peritale redatto dall'esperto Geom. Alberto Teofoli, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, 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; www.ilmessaggero.it.

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 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 Dott.ssa Roberta Rutili, con studio in Terni Viale Benozzo Gozzoli n. 2, Tel. 0744/59945, Fax 0744/59946, e tramite 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, 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 svolgimento della vendita).

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

Terni, li 22/12/2023

Il Professionista delegato

Dott.ssa Roberta Rutili