



TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2021. R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Angelo Ranchino (C.F. RNCNGL65M25G148R), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, E-mail angelo.ranchino@tiscali.it, PEC angelo.ranchino@puntopec.it, nominato Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni del 17.09.2021, nonché Professionista Delegato alla vendita con ordinanza emessa dapprima, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 28.04.2022, integrata con ordinanza depositata in data 02.10.2023, e, successivamente, a seguito del conferimento di nuova delega, con ordinanza del 09.11.2023, provvedimenti ai quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 56/2021 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 18 APRILE 2024 ORE 17.00

presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Angelo Ranchino, sito in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. N. 32/2005 del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato abitativo e pertinenze siti nel Comune di BASCHI (TR), Voc. Santa Giulia snc composto da due unità abitative, una di 4,5 vani catastali, al piano primo, la seconda di 4,5 vani catastali sempre ubicata al piano primo, con magazzino pertinenziale al piano terra di 16 mq., un secondo magazzino pertinenziale al piano terra di 51 mq., un terzo magazzino pertinenziale di 171 mq., censiti catastalmente come segue:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), **Foglio 55, particella 624 sub 2**, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 16 mq, sup catastale totale mq 25, Rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, **il primo magazzino;**

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), **Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 3**, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, superficie catastale totale mq 71, Rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, **il secondo magazzino;**

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), **Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 4**, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 4, metri quadrati 171, superficie catastale totale di mq 219, Rendita 300,27 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano T, **il terzo magazzino**;

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), **Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 6**, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97, R.C. Euro 244.03, Indirizzo Catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano 1, **la prima abitazione**;

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), **Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 7**, zona censuaria unica, classe A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97 R.C. Euro 244,03, Indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano 1, **la seconda abitazione**.

Si precisa che sono pertinenziali ed esclusive al sopra indicato compendio oggetto di pignoramento le parti comuni del fabbricato censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Baschi (TR), quali Beni Comuni Non Censibili (BCNC):

- **Foglio 55 , Particella 624, sub 5, categoria BCNC** comune al sub. 6 e 7 (scala di esterna di accesso al piano primo);
- **Foglio 55, Particella 624, sub 1, categoria BCNC**, comune a tutti i subalterni (corte).

La corte è altresì distinta al **Catasto Terreni** come:

- **Foglio 55, Particella 624, qualità ENTE URBANO**, senza intestazione, della superficie catastale di mq. 4040 tra aerea coperta ed area scoperta.

Nella particella 624 non vi sono altre unità immobiliari oltre a quelle pignorate, per cui i diritti indivisi di proprietà sui beni comuni non censibili sono riferiti interamente al compendio pignorato.

Si evidenzia che le parti comuni sopra indicate non sono oggetto di vendita. Con l'aggiudicazione a terzi dei beni immobili pignorati si costituirà una servitù per destinazione di padre di famiglia.

Descrizione generale

Il fabbricato principale è un casolare in pietra che si sviluppa su due piani fuori-terra. Al piano terra vi sono i magazzini e le stalle, mentre al piano primo vi sono due abitazioni.

I fabbricati accessori sono un forno con un magazzino ed un ricovero per gli animali. Nella corte identificata quale particella 624 sub 1, non oggetto di vendita nella presente procedura, è presente un silos in muratura.

Tutti i fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile è ubicato nei pressi della Zona Artigianale e Industriale del Comune di Baschi, al limite della Zona Agricola, a confine dell'Autostrada A1.

Accesso al compendio pignorato

Dalla Via del Commercio si accede agli immobili pignorati con una strada sterrata interpodereale posta su varie particelle catastali.

Nell'ultimo tratto si attraversano le Particelle n. 619 (di proprietà di terzi) e n. 621 (catastalmente intestata all'Esecutato, ma non oggetto di vendita).

L'eventuale aggiudicatario continuerà ad esercitare la servitù di passaggio come finora goduta dall'esecutato sulla particella 619, mentre con riferimento alla particella 621 con l'aggiudicazione a terzi dei beni immobili oggetto di procedura si costituirà una servitù per destinazione di padre di famiglia.

Altra particella non oggetto di procedura di proprietà dell'esecutato è la particella n. 627, confinante con la particella n. 624.

Il fatto che non sia pignorata potrebbe causare, successivamente alla vendita, la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia a carico della particella n. 624 che fa parte del lotto da pignorato.

Infatti, la particella n. 627 è interclusa ed accessibile, oltre che dalla particella n. 624, dalle particelle n. 478 e n. 479 che sono di proprietà di un terzo estraneo alla procedura.

Descrizione dettagliata

Fabbricato Principale: Particelle n. 624 sub 4, n. 624 sub 6 e n. 624 sub 7

Il fabbricato principale è stato presumibilmente costruito nel 1948 a giudicare dalla lapide posta sulla facciata Nord. Esso si sviluppa su due piani fuori terra.

Al piano terra vi sono dei vani utilizzati come magazzini e due vani utilizzati come stalle, per una superficie utile di circa mq. 158,64. (Particella n. 624 sub 4)

L'altezza netta interna è di m 3,21.

Allo stesso piano vi sono un ripostiglio, sotto la scala esterna, della superficie utile di circa mq 6,00 ed un piccolo portico di mq 5,43 circa.

I pavimenti sono in cotto.

Le finestre e le porte esterne hanno le cornici, i davanzali e le soglie in pietra.

Nelle stalle vi è ancora il letame da rimuovere.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Si accede al piano primo attraverso una scala esterna con una loggia, di mq 11,33 circa, che copre il ripiano di arrivo.

Al piano primo vi sono due abitazioni, distinte con le particelle n. 624 sub 6 e n. 627 sub 7, cui si accede attraverso un disimpegno comune distinto con la particella n. 624 sub 5. (Si precisa che la particella 624 sub 5 non è oggetto di vendita nella presente procedura).

La superficie utile complessiva è di circa mq 169,86.

L'altezza interna, poiché il soffitto è costituito dal solaio del tetto, varia da m. 3,20 a m. 4,80 in corrispondenza del colmo del tetto.

Solo i bagni ed i disimpegni delle abitazioni hanno un soffitto orizzontale (sopra al quale sono state ricavate due piccole soffitte) e l'altezza netta interna è di m. 2,77.

Il fabbricato necessita di lavori di ristrutturazione in quanto lo stato di conservazione è scadente.

I pavimenti sono in cotto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono tutti danneggiati, con vetri rotti, e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Questo ha causato la nidificazione all'interno del fabbricato, di rondini ed altri uccelli, con la conseguenza che i pavimenti sono ricoperti di guano.

Sui soffitti delle abitazioni sono visibili le macchie dovute all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura (probabilmente di tufo) rivestita esternamente in pietra ed intonacata internamente.

I solai sono in latero-cemento (del tipo SAP).

Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

Le strutture sono in sufficienti condizioni di stabilità.

Sono presenti alcune lievi lesioni sulle murature e sui solai che potranno essere riparate durante i necessari lavori di ristrutturazione.

Le abitazioni sono prive dell'impianto di riscaldamento.

In origine forse vi erano delle stufe a legna, vista la presenza sul soffitto di canne fumarie.

L'impianto elettrico e quello idrosanitario sono inutilizzabili.

Non è stato possibile accertare se il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e se le acque reflue sono allacciate alla fognatura comunale.

A circa m. 100, ad una altitudine maggiore del fabbricato, vi è un impianto di trattamento delle acque reflue della zona industriale.

Forno e Magazzino Particella n. 624 sub 2

Questo fabbricato accessorio è in pessime condizioni di manutenzione.

Il tetto è parzialmente crollato ed un architrave in mattoni è pericolante.

La superficie lorda è di circa mq 25,15.

L'altezza esterna, misurata sotto la gronda, varia da m. 2,00 a m. 2,40.

Ricovero Animali (ex Porcilaia) Particella n. 624 sub 3

Questo fabbricato accessorio è in sufficiente stato di conservazione.

La superficie lorda è di circa mq 71,00.

L'altezza esterna, misurata sotto la gronda, è di circa m. 2,16

Corte Particella n. 624 sub 1 (Detta particella non è oggetto di di vendita nella presente procedura)

Nella corte è presente un silos in muratura, della superficie lorda di circa mq. 12,00 ed una altezza di circa m. 5,00. Vi è inoltre una concimaia. La corte ha una superficie catastale di mq. 40,40 tra area coperta e scoperta.

Classe Energetica

Le due abitazioni sono sprovviste di A.P.E.. La Classe Energetica stimata dal Ctu è la "G".

Conformità edilizia

Il Ctu nella perizia di stima, cui si rinvia, evidenzia quanto segue.

I fabbricati pignorati sono posti in zona agricola al di fuori dei centri abitati e, pertanto, fino al 01.09.1967 non era richiesta la Licenza Edilizia.

Il fabbricato principale (abitazioni e stalle), il magazzino - forno ed il silos sono visibili nella foto aerea degli anni 1954/56 consultabile nel sito Webgis Umbriageo.

Sul fabbricato principale è visibile una lapide con la scritta "SAS 1948".

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Baschi sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati pignorati.

- Nulla-osta per esecuzione di lavori edilizi rilasciato il 08.02.1962 (riferito al ricovero animali Particella 624 sub 3);
- Licenza Edilizia Protocollo n. 178 del 27.01.1977 (riferita al fabbricato principale).

Successivamente in data 06.02.2009, con Protocollo n. 630, è stata presentata a nome dell'esecutato una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato principale e del forno - tettoia.

Questa pratica non ha avuto seguito ed il P.d.c. non è stato rilasciato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei fabbricati e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra menzionati risulta:

Fabbricato Principale: Particelle n.624 sub 4, (n. 624 sub 5), n. 624 sub 6 e n. 624 sub 7

- al piano terra per sorreggere il pianerottolo della scala esterna era previsto un setto in muratura, mentre è stato realizzato un pilastro;

- al piano primo è stato eliminato il camino presente nella abitazione ora distinta con la particella n. 624 sub 7; il comignolo sul tetto è rimasto intatto.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. 01/2015.

Per quanto riguarda il pilastro potrebbe essere necessario realizzare il setto di muratura assentito; se il pilastro non fosse conforme alle norme antisismiche vigenti, sarà necessario predisporre la Pratica al Genio Civile.

Forno e Magazzino: Particella n. 624 sub 2

Essendo stato costruito fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 lo stato è legittimo, ai sensi dell'art. 139 bis della L.R. n. 01/2015, è attestato dalle foto aeree, dalla mappa catastale e dalla planimetria catastale di primo impianto, risalente al 27.09.2007.

Il forno ed il magazzino risultano conformi.

Ricovero Animali: Particella n. 624 sub 3

L'unica difformità riguarda la mancata realizzazione di quattro finestre sul lato est.

Questa difformità è sanabile ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. 01/2015.

Il costo delle sanatorie sopra indicate (o del ripristino dello stato assentito) si può quantificare in Euro 10.000,00 comprese le spese tecniche.

Conformità Catastale

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze degli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le attuali planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate sono state introdotte negli atti catastali con la Denuncia di Nuova Costruzione Protocollo n. TR0163401 del 27.09.2007 e sono conformi allo stato di fatto.

Il Ctu dichiara la conformità catastale degli immobili

.

Conformità Urbanistica

Il Ctu dichiara che l'immobile risulta conforme.

Rispetto alla situazione urbanistica il Ctu evidenzia quanto segue.

I fabbricati pignorati ricadono in Zona Agricola E2 (art. 83.2 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.- Tavola Carta della pianificazione in ambito agricolo P.R.G. Parte Strutturale) oltre che nell'Unità di paesaggio 3-Cd-13 Baschi – Podere Murotondo (art. 41 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.)

Inoltre, ad eccezione del forno-magazzino, gli stessi ricadono anche nella Zona di rispetto stradale della Autostrada A1 (art. 72 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.) e nelle Aree di particolare interesse faunistico art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) Parte Strutturale del P.R.G.(Tavola URBA1- Carta dei vincoli del P.R.G. Parte Strutturale).

Il P.R.G. è consultabile nel sito internet del Comune di Baschi (Home → Servizi aggiuntivi).

Il fabbricato principale è altresì compreso nel Censimento dei Beni Sparsi di cui all'art. 33 comma 5 della L.R. 11/2005, nella Categoria B1: Beni di elevato valore storico, architettonico e tipologico.

Gli interventi edilizi ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso.

Non sono ammessi ampliamenti. (Si rinvia sul punto a quanto indicato nella perizia di stima).

Oneri condominiali

Nessuno.

Stato di Occupazione

Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è libero.

Prezzo di Stima: € 173.730,75 (Il prezzo di stima tiene conto anche dei costi di regolarizzazione delle difformità come sopra meglio precisati. Dal prezzo di stima è stato, altresì, detratto l'importo di € 600,00 (compresi oneri di legge) relativo alla redazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica, costo che resterà a carico dell'aggiudicatario).

VALORE DI STIMA: € 173.730,75 (centosettantatremilasettecentotrenta/75);

PREZZO BASE D'ASTA (ribassato ex art. 591 II co. c.p.c. e conformemente a quanto disposto dal G.e. con ordinanza del 09.03.2023): € 36.703,13 (trentaseimilasettecentotrenta/13)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 27.527,35 (ventisettemilacinquecentoventisette/35);

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

In ogni caso, si rimanda alla perizia di stima a firma del Geom. Marco Giuliani dell'11.03.2022 che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

SI RENDE NOTO

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 56/2021 R.G.E. Tribunale di Terni, Geom. Marco Giuliani (con studio in Terni (TR), Via San Marco n. 13 - 05100 Terni TR, Tel. 0744/406091; e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it; P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella perizia di stima dell'11.03.2022 del CTU Geom. Marco Giuliani alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40 6 comma cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà altresì 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.

Attualmente gli immobili oggetto della presente procedura sono liberi.

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 28.04.2022 così come integrata dal provvedimento del 02.10.2023, nonché dall'ordinanza con cui è stata conferita nuova delega del 09.11.2023, che, unitamente al presente avviso, alla perizia del CTU Geom. Marco Giuliani dell'11.03.2022, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net. È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l.. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Angelo Ranchino con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n.38 (Tel.: 0763/344658, E-mail: angelo.ranchino@tiscali.it e pec: angelo.ranchino@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

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

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

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via di Cipriano Manente n.38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l., che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.gobidreal.it>

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. n. 32/2015 **le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica o in forma telematica:**

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

ED ALTRE DISPOSIZIONI

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38 entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero **entro le ore 11.00 del 17 APRILE 2024;**

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né 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;

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 importo totale di €. 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste), 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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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);

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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 saldo 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 offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 569 c.p.c. 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 dovrà necessariamente essere 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. 56/2021” 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 c. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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 o ometta di connettersi al portale 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 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 dell'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 c. 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 Delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni – Proc. n. 56/2021**" 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 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, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'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. 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. 56/2021”;

- 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) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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 precedente alla celebrazione dell'asta, ovvero entro le ore 11.00 del 17 APRILE 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Le stesse si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per tale ragione, si invitano i presentatori/offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la suddetta ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in

un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta telematica deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 e spea) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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'acquisito in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità; 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); per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

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 telematica 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 56/2021 RGE Tribunale di Terni - Delega, aperto presso Cassa di Risparmio di Orvieto, Piazza della Repubblica n. 21, 05018 Orvieto (TR), utilizzando il seguente

IBAN IT14 T062 2025 7100 0000 1002 168

ed indicando la seguente causale: *“Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 56/2021 R.G.E., Tribunale di Terni”*. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

Si invitano gli offerenti ad 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.

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

L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve procedere, altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione

dell'offerta telematica".

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo di bonifico bancario e/o postale con accredito sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38 (Tel. 0763/344658; e-mail: angelo.ranchino@tiscali.it e pec: angelo.ranchino@puntopec.it) e presso il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l., ai seguenti recapiti:

- email: assistenza@gobid.it oppure
- telefono: 0737/782080.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. Agli stessi recapiti si potranno ricevere informazioni sulla vendita telematica.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nella relazione peritale e nei relativi allegati.

C) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando quanto già indicato nel presente avviso, all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile di bonifico in caso di offerta telematica, assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea)
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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; 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

APERTURA DELLE BUSTE E

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **18 APRILE 2024 ore 17.00, presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Angelo Ranchino, sito in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38.** Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in nessun modo invalidare il procedimento.

In particolare, le buste contenenti l'offerta saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma <https://www.gobidreal.it> a cura del Professionista Delegato medesimo onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica www.gobidreal.it, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 17.00, presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.gobidreal.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta

elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche secondo le modalità già indicate nel presente avviso.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono parteciparvi.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

Sul portale www.gobidreal.it, viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale www.gobidreal.it, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Orvieto-Terni, 15.01.2024

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
Avv. Angelo Ranchino