

**AVV. CLAUDIO NUNZI**  
**Corso Vecchio, n.225 - 05100 - TERNI**  
**Tel. e fax 0744/58931**  
**e-mail [studio.legale.nunzi@gmail.com](mailto:studio.legale.nunzi@gmail.com)**  
**p.e.c. [claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it)**



**TRIBUNALE DI TERNI**

--ooOoo--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione immobiliare n. 110/2022 R.G.E.**

--ooOoo--

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

**Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Claudio Nunzi**

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Claudio Nunzi, con studio in Terni Corso Vecchio n.225, 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. 110/2022 R.G.E., promossa da Cassa di Risparmio di Orvieto Spa e per essa, già quale mandataria e procuratrice speciale Credit Management Srl, incorporata per fusione dalla Cerved Credit Management Spa, giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 10.05.2023, comunicata l'11.05.2023, e ordinanza integrativa disciplina della pubblicità immobiliare del 02.10.2023, recapito telefonico e fax 0744/58931 - 339/8717585 - e-mail: [studio.legale.nunzi@gmail.com](mailto:studio.legale.nunzi@gmail.com) - pec: [claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it)

**AVVISA**

che il giorno **05.06.2024 ore 11:00** presso la sala aste di "GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl" sita in Terni, c/o Hotel Valentino, Via Plinio il Giovane n.5, 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 "GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl", tramite la piattaforma "[www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)", dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritto piena proprietà per la quota di 1/1 su:**

**A) - Deposito commerciale** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo Ripalvella, Via Centro n° 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 83 sub. 7, categoria C/2, classe 1, piano 2-3, consistenza 378 mq., superficie catastale 386 mq.240, rendita € 351,40. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano secondo e terzo, con accesso diretto da scala interna in comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da due grandi locali ad uso magazzino, complementari all'attività di esposizione e vendita di mobili localizzata al piano terra nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione (sub. B). L'unità immobiliare presenta un terrazzo al piano secondo ed un terrazzo al piano terzo collegati mediante scala esterna in acciaio. Dal terrazzo sito al piano terzo si accede a dei locali sottotetto non oggetto di esecuzione: per tale motivo su

detti terrazzi grava una servitù di passaggio consolidata e non trascritta a favore di terzi. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Presenta un'altezza interna di 2,80 m. in tutti gli ambienti.

**B) - Negozio** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo Ripalvella, Via Centro n° 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 83 sub. 8, categoria C/1, classe 6, piano T-1, consistenza 538 mq., superficie catastale 603 mq.240, rendita € 6.140,57. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione negozio disposta su due livelli al piano terra e primo, con accesso diretto da corte comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da tre grandi locali ad uso negozio ed esposizione mobili, complementari all'attività di magazzino localizzata al piano secondo e terzo nell'unità anch'essa oggetto di esecuzione (sub. A). L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Nel locale negozio al piano primo si riscontra la presenza di macchie di umidità dovute ad una vecchia infiltrazione da acque meteoriche provenienti dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza interna del controsoffitto di 2,70 m in tutti gli ambienti ed al piano primo un'altezza interna del controsoffitto di 2,15 m in tutti gli ambienti.

**C) - Deposito commerciale** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo, Via Centro n° 9, (già Voc. Calcagnella), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 255, categoria C/2, classe 6, piano T-S1, consistenza 191 mq., superficie catastale 233 mq., rendita € 429,17 (corrispondente a quanto distinto al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 91, particella 255 (già particella 49), aree di enti urbani e promiscui, Partita Speciale 1, ente urbano, superficie 2,80 are). Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dalla corte di proprietà esclusiva di superficie pari a 200,00 mq. L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ad uso magazzino con due locali pertinenziali attrezzati a cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato è situato un piccolo locale ad uso magazzino con altezza interna pari a 1,80 m, di non facile utilizzo. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Presenta un'altezza interna massima di 3,90 m nel locale principale ad uso magazzino.

L'esperto ha rilevato l'esistenza delle seguenti difformità edilizie su tutte le unità immobiliari: - diversa distribuzione degli spazi interni e delle fondellature; - presentazione della pratica di Agibilità. Regularizzabili, rispettivamente, con un costo di € 2.500,00 (onorario C.I.L.A. e sanzione amministrativa), di € 4.500,00 (onorario). Sulla particella 255: - variazioni prospettiche dovute a diversa realizzazione delle bucatore sulle tamponature; - realizzazione di porzione di solaio a chiusura di scala interna. Regularizzabili con un costo di € 6.700,00 (onorario, oneri di legge S.C.I.A., valutazione sicurezza e sanzioni amministrative), nonché delle seguenti difformità catastali: - diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Regularizzabili con un costo di € 450,00 (onorario e oneri di legge e diritti catastali). Sulla particella 83 sub.7 e sub.8: - errata attribuzione di categoria catastale e diversa distribuzione degli spazi interni. Regularizzabili con un costo di € 850,00 (onorario ed oneri di legge e diritti catastali) e, così, per un complessivo importo di € 15.000,00.

Si rimanda alla perizia di stima e relativi allegati per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

- gli immobili sono occupati da terzi ma non risulta che questi siano titolari di un diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura esecutiva.

Contestualmente alla ordinanza è stato adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

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

Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 20.04.2023 dell'Ing. Gabriele Battistoni: € 301.071,70

Prezzo base: € 169.368,75

Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 127.026,56 (75% del prezzo base)

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

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

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO**

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

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

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

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11,00, del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n. 40**; - l'offerta deve essere presentata in busta chiusa; - sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita; - nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; (unfacsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://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, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere per le *persone fisiche*:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le *persone giuridiche*: denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita 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;

- 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\\_Paes.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paes.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di efficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 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 ratelae ai sensi dell'art.569 c.p.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente: - personalmente; - oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art.579 u.c. e 586 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 R.G.E. n. 110/2022"** 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 indicato nel presente avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

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

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario

inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita, con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

**9)** il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a “**Tribunale di Terni R.G.E. n. 110/2022**”, oppure tramite bonifico bancario alle ccordinate 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 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, nonchè 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 quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

**12)** le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e dei debitori (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'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 dell'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 € 300.00;

- i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del 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 adesioni 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 miglior offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato 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'art 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 sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al G.E.: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita; - laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art 590 bis c.p.c. sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; - in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; - in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

**14)** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; - entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni RGE 110/2022"; - 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 "**GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl**", la quale vi provvederà attraverso il proprio portale: [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 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 la

spedizione all'indirizzo PEC del Ministero [offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.pvp.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.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con 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 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 la comunicazione 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 sollecitare la regolarizzazione da parte dell'offerente); Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine; Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato 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 opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

Per le offerte telematiche accertarsi che entro l'orario indicato (h 11,00 del giorno precedente quello della vendita) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato a: **"Tribunale di Terni R.G.E. n. 110/2022"**, IBAN: IT23 H062 2014 4050 0000 2001 437 (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa - Filiale di Terni Petroni) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione *Tribunale di Terni R.G.E. n. 110/2022*".

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 in data 20.04.2023 dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 110/2022 R.G.E., 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 eventual ivizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

- a norma dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono, 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: l'Esperto ha rilevato l'esistenza di difformità edilizie e catastali, tutte analiticamente indicate nella descrizione degli immobili a pagina 2 del presente avviso; Pratiche edilizie: - Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 123**, intestata a omissis, per lavori di Autorizzazione a costruire un laboratorio di falegnameria, presentata il 08/07/1963 con il n. 2396 di protocollo, rilasciata il 17/02/1964; - Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 201**, intestata a omissis, per lavori di Ampliamento laboratorio di falegnameria, presentata il 05/07/1967 con il n. 1984 di protocollo, rilasciata il 31/07/1967, agibilità del 12/02/1981; - Concessione edilizia **N. 34/93**, intestata a omissis, per lavori di Lavori di impermeabilizzazione della copertura a terrazza del fabbricato al fine di evitare infiltrazioni di acqua, rilasciata il 04/12/1993 con il n. 1253 di protocollo; - Concessione edilizia **N. 156/95**, intestata a omissis, per lavori di Riparazione di fabbricato danneggiato da incendio e destinato ad abitazione, esposizione e vendita mobili, rilasciata il 24/10/1996 con il n. 4972 di protocollo; - Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 165/95 del 24/10/96 **N. 66/97**, intestata a omissis, per lavori di Riparazione fabbricato danneggiato da incendio, rilasciata il 20/06/1997 con il n. 909 di protocollo; - Concessione edilizia in variante alle C.E. n. 156/95 e 66/97 **N. 164/97**, intestata a omissis, per lavori di Realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano secondo e il terrazzo e copertura della botola della scala, rilasciata il 27/11/1997 con il n. 5910 di protocollo; - Concessione edilizia **N. 148/00**, intestata a omissis, per lavori di Piano di recupero di iniziativa privata di una porzione di fabbricato destinato a magazzino, rilasciata il 27/04/2001 con il n. 3625 di protocollo; - Comunicazione preventiva manutenzione ordinaria **N. 14/2012**, intestata a omissis, per lavori di Installazione di impianto fotovoltaico di potenza nominale 19,68 kWp sul tetto di



copertura del proprio edificio adibito a civile abitazione e attività commerciale, presentata il 22/02/2012 con il n. 896 di protocollo. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone, i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5° del citato T.U. e di cui all'art.40 co.6° della citata L.47/1985;

- 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);

- se occupati dai debitori o da terzi senza titolo, l'ordine di liberazione degli immobili, adottato contestualmente all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni vendita del 10.05.2023, laddove l'aggiudicatario non esenti il custode da tale attività, sarà attivato al momento dell'aggiudicazione dei beni a cura del custode con oneri a totale carico della procedura;

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

- l'elaborato peritale redatto dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net)

[www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it)

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita 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 e delega delle operazioni del 10.05.2023 e l'ordinanza integrativa disciplina della pubblicità immobiliare del 02.10.2023, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alle quali si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto delegato Avv. Claudio Nunzi, al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom Srl o sulla vendita telematica presso il delegato e presso l'anzidetto gestore nominato per la vendita al numero telefonico 0737/782080 dal lunedì al venerdì: 09:00 - 13:00/14:00 - 18:00.

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

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

Terni, 09.02.2024

**Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Claudio Nunzi**