

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 12/2021 Tribunale di Terni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

La sottoscritta **Avv. Elisa Tittocchia**, con studio in **Orvieto (TR), C.so Cavour n° 75, tel. 0763 341467, e-mail: avvelisatittocchia@cnfpec.it**; richiamate le ordinanze del G.E. del 18.05.2022 e del 18.01.2024 cui si fa pieno riferimento per tutto quanto qui non riportato, con le quali è stata delegata la vendita dei beni staggiti al medesimo Custode nonché professionista delegato, il quale eseguirà innanzi a sè tutte le attività che, a norma dell'art 571 cpc debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o da G.E

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Alberto Tiberi di Terni:

LOTTO 10 Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato di tre livelli sito in Baschi (TR), Via di Rosciano n° 4, destinato a residenza comunitaria per anziani con annesso terreno e manufatti pertinenziali. Il fabbricato principale ricade in un'area distinta catastalmente al foglio n. 61, part. 235 della superficie complessiva di mq. 2.415,00. La proprietà è completamente recintata con muratura in tufo, sormontata da rete metallica. L'accesso principale è caratterizzato da cancello in ferro a doppia anta con apertura automatica. Sono presenti altri due ingressi secondari sempre realizzati in ferro, uno con cancello a due ante ed uno con apertura a scorrimento su binario. L'intera proprietà, di cui in particolare anche quella circoscritta al lotto, è immersa nel verde con diverse essenze arboree di alto fusto, ulivi, alberi da frutto, sistemazione a prato, siepe sempreverdi ed essenze floreali miste. Nella zona più bassa della proprietà ed in corrispondenza, all'incirca frontale, del prospetto laterale sinistro dell'immobile, è presente una consistenza/pertinenza interrata destinata a locali per impianti a servizio della struttura (impianti idrici, caldaia, bollitore etc.). Al piano seminterrato è presente un locale ad uso ufficio/reception utile anche come ingresso secondario alla struttura. Da

questo ambiente si possono raggiungere, attraverso i disimpegni, le scale o l'ascensore, tutti i vani ed i piani che costituiscono la residenza. Al piano seminterrato è presente una cucina con annesso disimpegno e wc di servizio. Gli altri vani sono destinati agli spazi collettivi, ad una piccola palestra ed a un locale con sauna e massaggi. Dalla palestra si può accedere ai servizi accessori pertinenti la piscina e, attraverso una scala, alla stessa, ubicata al piano ingresso della proprietà. Il piano rialzato comprende n. 8 camere da letto di cui 4 doppie. Tutte le camere sono dotate di bagni completi e di arredi. Questo piano accoglie lo spazio destinato alla sala da pranzo ed al salone soggiorno. Dal disimpegno, baricentrico all'ambiente, è possibile l'accesso indipendente al portico di piano e quello di P.T. Le restanti superfici di piano riguardano i vari disimpegni, uffici vari, scale, ascensore ed ingresso principale. Al piano primo sono presenti ulteriori n. 9 camere da letto, di cui 4 doppie ed due con ampie anticamere. Tutte le camere sono dotate di servizi igienici aventi le stesse caratteristiche della camere del piano terra. Nei bagni, nella cucina e negli ambienti specifici per servizi, sono posti in opera pavimenti antiscivolo di diverso materiale. Nei disimpegni e nelle camere è posta in opera della moquette, mentre nelle zone ristorazione del piano terra vi è un gres porcellanato di colore scuro. Tutti i bagni della struttura risultano rifiniti con piastrelle di gres porcellanato chiaro sia a terra che sulle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,2. Gli infissi esterni sono tutti realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri e dotati di persiane anch'esse in alluminio. La copertura è rappresentata da una soluzione architettonica a terrazza perfettamente agibile ed usufruibile, pavimentata con degli elementi in cotto, raggiungibile attraverso l'ascensore a servizio della struttura. La centrale termica e gli altri impianti tecnologici, sono posti in un manufatto esterno alla struttura principale. Tutta l'area esterna è rifinita da alcuni percorsi, pavimentati con spezzoni di pietra e cotto che permettono di raggiungere le zone a giardino circostanti il fabbricato ed i vari ambienti pertinenti alla residenza. Due attrezzature a servizio dell'attività completano lo spazio esterno, la piscina ed un campo da bocce, quest' ultimo però in cattivo stato di manutenzione. Tutti gli impianti risultano essere conformi alle Normative vigenti. Le rispettive certificazioni impiantistiche (impianto elettrico, termico, climatizzazione ed impianto idrico sanitario e impianto ascensore), benché non acquisite in fase di sopralluogo, risultano regolarmente depositate al momento della richiesta dell'agibilità della struttura che è stata rilasciata in data 19/03/2007

Identificativi Catastali: catasto Fabbricati Comune di BASCHI (TR), foglio 61, particella 235 – ente urbano e 235 subalterno 2, indirizzo Via di Rosciano, 4, piano S1-T-1-2, categoria D/4, rendita € 11.032,00 Confini: Terreno di pertinenza

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una parte della piscina pertinente al fabbricato e la recinzione dell'area circostante, ricade su proprietà di terzi. La piscina non è presente in mappa Regularizzabili mediante: Mappale/Frazionamento e docfa Oneri Totali: € 2.500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Si rende noto che il titolare del fondo su cui sconfinava parte della piscina e relativa recinzione (fondo di cui al NCT Foglio 61 pt. 241, non oggetto di pignoramento) ha prodotto documentazione - allegata alla perizia – con la quale si evince che, con scrittura privata del 27.10.1975 era intervenuta tra i due titolari dei fondi finitimi negozio di regolamento dei confini, i quali ultimi pertanto dovranno solo essere rettificati in catasto. Modifica delle aperture esterne regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria Oneri Totali: € 1.500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: LIBERO

Prezzo di stima: € 1.868.806,02

Si rimanda alla perizia di stima dell'Arch. Alberto Tiberi di Terni, indirizzo email albertotiberi@gmail.com, 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.

La perizia di stima è disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di Vendita ed al presente Avviso 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. Sul sito www.ilmessaggero.it sarà pubblicato un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base) .

Si rende noto che l' unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal già citato Arch Alberto Tiberi di Terni, esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita avviene a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Si rimanda alla perizia di stima per l'indicazione, a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., della destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 nonché per le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario

potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).

Se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 cpc.

Se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'ordinanza di vendita o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita (registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di Trasferimento, eventuale IVA sulla vendita) saranno a carico dell'aggiudicatario, così come sarà a suo carico la metà del compenso del professionista delegato e le spese generali in relazione alla fase del trasferimento della proprietà.

*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalla “disciplina della vendita telematica sincrona mista” contenuta nell’ordinanza di vendita, consultabile, unitamente alla relazione di stima, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” nonché sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net e sui siti immobiliari privati www.casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it., bakeka.it.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto Delegato e Custode Giudiziario Avv. Elisa Tittocchia , tel. 0763.341467 - e-mail certificata avelisatittocchia@cnfpec.it, nonché al numero verde del Gestore della pubblicità Edicom Servizi srl **800630663**, mentre quelle sulla vendita telematica presso il Delegato e presso il Gestore della vendita telematica (Help Desk numero ad addebito ripartito **848 58 20 31** attivo dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00) .

Il Gestore della Vendita Telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa e la sua piattaforma è www.astetelematiche.it

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

*

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

FISSA

l'udienza per l'esperimento di **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (V° tentativo di vendita in relazione all'ordinanza del G.E. del 18.05.2022)** per il giorno **12 Giugno 2024 h. 13,30**

Termine presentazione offerte telematiche e analogiche: 11 Giugno 2024 h. 11,00

Luogo di presentazione delle offerte analogiche: Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (Terni, Corso del Popolo n° 40, II° Piano)

Luogo ed ora di esame delle offerte e della vendita: Terni, Strada di Collescipoli n° 57 ; 12 Giugno 2024 h 13,30

stabilendo le seguenti condizioni:

LOTTO 10: Prezzo base d'asta: € 394.201,27(euro trecentonovantaquattromiladuecentouno/27)

Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta) **: € . 295.650,95**
(euro duecentonovantacinquemilaseicentocinquanta/95)

Rilancio minimo: € 5.000,00 (eurocinquemila/zerozero)

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

1) Le offerte di acquisto con modalità analogica potranno essere presentate **in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**

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, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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;

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. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti

questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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

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

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), 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 speciale notarile da allegare all'offerta, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni - Proc. n. 12/2021” 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;

6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

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

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/2015; 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito, presso lo scrivente professionista delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non

trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni - Proc. n. 12/2021”**, 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 deponendo 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 comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 cc. 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 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 e nell'ora indicate 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 speciale notarile, 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 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:

€ 500,00 (eurocinquecento/00) per gli immobili venduti fino a € 10.000;

€ 1.000,00 (euromille/00) per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a €. 30.000.

€ 1.500,00 (euromillecinquecento/00) per gli immobili venduti oltre €. 30.001 e fino a €. 60.000.

€ 2.000,00 (euroduemila/00) per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000; -

€ 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00) per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

€ 3.000,00 (eurotremla/00) per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000

€ 5.000,00 (urocinquemila/00) 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, lo scrivente 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 G.E.; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di

istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva 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. 12/2021"; 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'offerta di acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si fa quindi espresso invito ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

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 esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. ed intestato alla procedura RGE n° 12/2021 - Delega alle seguenti coordinate IBAN: IT87 C070 7525 7010 0000 0732 947 , con la causale "versamento cauzione Tribunale Terni proc 12/2021 RGE – Lotto.....") e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta).

Si fa espresso invito ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle

buste.

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi 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.

Si specifica che **IL TRIBUNALE, PER LA VENDITA, NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**

Orvieto, lì 12 Febbraio 2024

Il professionista delegato

Avv. Elisa Tittocchia