

TRIBUNALE DI TERNI

Procedura N. 62/2021 R.G. Es. Imm.

G.E. Dott. Angelini

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Roberta Luccioni, quale Custode giudiziario degli immobili pignorati nella procedura esecutiva iscritta al Tribunale di Terni al n. 62/21R.G. Es. Imm. - promossa da POP NPLS 2018 S.r.l. società unipersonale e per essa quale mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. - in qualità di delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

- Visto il provvedimento di nomina a custode giudiziario degli immobili pignorati dell'Avv. Roberta Luccioni con studio in Terni – Via L. Aminale n. 26, Tel.Fax 0744/800909 cell. 331-7080965, emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni dott. Francesco Angelini in data 07.12.2021 e vista la delega conferita alla stessa Avv. Roberta Luccioni, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del G.E. Dott. Angelini del 21.06.2022 e del 25.01.2023;
- Ritenuto necessario per il Giudice delle Esecuzioni, fissare la vendita dei beni pignorati, segnatamente per i lotti appresso descritti, ed all'uopo avendo delegato il sottoscritto custode, con suddette ordinanze del 21.06.2022e del 25.01.2023 per le operazioni di vendita, sicchè tutte le attività, che, a norma degli articoli 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 quale potranno essere fornite maggiori informazioni;
- Visto l'art.591 bis c.p.c., con il presente atto

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista**, dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:

- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Allerona al foglio 20, particella 290, superficie catastale are 4, centiare 20, r.d. euro 1,41 e r.a. euro 0,65. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 31.237,50
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 6.539,06 **il prezzo minimo di offerta** è di € 4.904,29 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00**
- **LOTTO 2**
- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Allerona al foglio 20, particella 291, superficie catastale are 4, centiare 49 r.d. euro 1,51 e r.a. euro 0,70. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 31.832,50
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 6.750,00, **il prezzo minimo di offerta** è di € 5.062,50 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00**
- **LOTTO 3**
- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Allerona al foglio 20, particella 292, superficie catastale are 3, centiare 26, r.d. euro 1,09 e r.a. euro 0,51. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 28.560,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 6.117,18 **il prezzo minimo di offerta** è di € 4.587,88
ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00
- **LOTTO 4**
- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Alleroni al foglio 20, particella 293, superficie catastale are 4, centiare 75, r.d. euro 1,59 e r.a. euro 0,74. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 32.130,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 6.750,00 **il prezzo minimo di offerta** è di € 5.062,50
ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00
- **LOTTO 8**
- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Alleroni al foglio 20, particella 299, superficie catastale are 2, centiare 94, r.d. euro 0,99 r.a. euro 0,46 . Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € € 27.667,50
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 5.906,25 **il prezzo minimo di offerta** è di € 4.429,68
ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00
- **LOTTO 9**
- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Alleroni al foglio 20, 24 particella 300, superficie catastale

Are 2, centiare 56, r.d. euro 0,86 e r.a. euro 0,40. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 27.370,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 5.695,31 il **prezzo minimo di offerta** è di € 4.271,48 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00**

- **LOTTO 10**

- Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile:
- terreno edificabile distinto al Catasto terreni di Allerona al foglio 20, particella 301, superficie catastale Are 3, centiare 76, r.d. euro 1,26 e r.a. euro 0,58. Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 28.560,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 6.117,18 il **prezzo minimo di offerta** è di € 4.587,88 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500,00**

.....

- **LOTTO 5**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di villino bifamiliare non completato distinto al Catasto fabbricati di Allerona al foglio 20, particella 438 (ex particella 296), sub.1 , P.T., CAT. F/3 , senza rendita e sub. 2, P.S1, cat. F/3 senza rendita; costituito da: - “appartamento nord” ovvero villino con annessa corte esclusiva, annesso portico, e annesso posto auto. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. - “appartamento sud” ovvero villino con annessa corte esclusiva, annesso Portico, annesso Posto auto; risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi,

illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali. I beni sono privi di certificato di agibilità.

- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 88.664,00.
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 38.812,50 il **prezzo minimo di offerta** è di € 29.109,37
- **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 1.500,00**
- **LOTTO 6**
- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di villino bifamiliare non completato distinto al Catasto fabbricati di Alleroni al foglio 20, particella 437 (ex particella 297), sub.1 , P.T., CAT. F/3 , senza rendita e sub. 2, P.S1, cat. F/3 senza rendita; costituito da: - “appartamento nord” ovvero villino con annessa corte esclusiva, annesso portico, e annesso posto auto. L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori. Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico. La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere. - “appartamento sud” ovvero villino con annessa corte esclusiva, annesso Portico; L'appartamento Sud della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori. Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico. La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere. I beni sono privi del certificato di agibilità.
- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 85.485,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 37.125,00 il **prezzo minimo di offerta** è di € 27.843,75 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 1.500,00**
- Quanto alla regolarità e destinazione urbanistica dei beni di ciascun lotto si fa integrale rinvio alla perizia redatta dall'Arch. Alessandro Bini agli atti.
- **LOTTO 7**
- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di villino unifamiliare non completato distinto al Catasto fabbricati di Alleroni al foglio 20, particella 436, (ex particella 298), S1-T., CAT. F/3 , senza rendita; ovvero

villino con annessa corte esclusiva, annesso portico, e annesso posto auto. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali. 24 L'immobile è privo di certificato di agibilità.

- Il valore dell'immobile risultante dalla perizia è pari a € 87.325,00
- **Il prezzo base per la vendita senza incanto** è di € 37.335,93 il **prezzo minimo di offerta** è di € 28.001,95 **ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 1.500,00**
- Quanto alla regolarità e destinazione urbanistica dei beni di ciascun lotto si fa integrale rinvio alla perizia redatta dall'Arch. Alessandro Bini agli atti.

.....
Si indica il numero del Custode delegato Avv. Roberta Luccioni (33170809665) o il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

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

Il Custode nominato in sostituzione del debitore, nonché professionista delegato alla vendita è l'Avv. Roberta Luccioni contattabile al numero 331/7080965 e via email all'indirizzo avvluccioni@gmail.com

I suddescritti immobili risultano già liberi.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Arch. Alessandro Bini 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;

- 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili saranno venduti liberi 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);

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

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it ;

Si precisa che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari.

Data dell'esame delle offerte 06.11.24 ore 9:30

Si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 si precisa al riguardo che l'orario di apertura suindicato è quello delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno perciò aperte ed esaminate congiuntamente nel giorno ed orario suindicati, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega;

- Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;

Luogo dell'esame delle offerte: Presso lo studio del delegato Avv. Roberta Luccioni sito in Terni, Via Ludovico Aminale n. 26

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è EDICOM SERVIZI SRL e la piattaforma di quest'ultimo è www.doauction.it

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.

Si invita ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (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. 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 per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema; o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015; All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento 16 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 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.

L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare la cauzione, da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche**, è il seguente:

IT63S0707514403000000733339

Modalità e termine di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni:

1) Le offerte di acquisto dovranno 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. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; - sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; - nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; 2) L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere: a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; - se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta); b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia; d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120

giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).

In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati) 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 mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta); - oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata dal notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.; 4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; - in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; - qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato); 5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni – RGE 62/2021 – delega", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; 6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace: A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso; B) se non è indicato il prezzo offerto; C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto; 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15; - 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 12 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 – RGE 62/2021 – delega", 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); 13) l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; - in

subordine potrà intervenire in sua vece: a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile; b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.; - qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; - in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto; - qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a: - € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000; - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 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 – RGE 62 /2021 – delega"; - 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode dell'immobile – Avv. Roberta Luccioni fax 0744800909 cell. 3317080965 – la Cancelleria del Tribunale di Terni e sui seguenti siti internet: pvp.giustizia.it/pvp, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it ;

E' possibile richiedere ulteriori informazioni sull'immobile posto in vendita chiamando il numero verde 800630663, nonché sollecitare l'inoltre a mezzo e-mail o fax della perizia.

Terni, li 11.06.2024

Il Custode Giudiziario Delegato

Avv. Roberta Luccioni