



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 152/22 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Giacomo Stella

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Giacomo Stella, con studio in Terni Via Goldoni n. 12, 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 in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini in data 24.01.2024, recapito telefonico 0744/441521 – pec: [giacomo.stella@ordineavvocatiterni.it](mailto:giacomo.stella@ordineavvocatiterni.it)

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti ed il debitore che il giorno 15 maggio 2024 alle ore 14:15, presso la SALA ASTE di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sita in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 57 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

Lotto 1

Piena proprietà' per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n. 12, al Foglio 37, Particella 259, subalterno 1, cat. A/7, classe 2 di 9 vani, piano terra e primo, per un totale di 204 mq di superficie catastale e rendita di € 836,66; Porzione "A" di corte comune (di mq. 1450) distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al Foglio 37, Particella 259, subalterno 3, Bene non censibile, comune ai subalterni 1 e 2. Il fabbricato si presenta disposto su due piani e completamente fuori terra. Al piano terra cucina, stanza da pranzo, un grande e luminoso soggiorno, nonché un bagno; al piano primo, per mezzo di comoda scala interna, quattro stanze da letto e due bagni. L'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; i pavimenti sono tutti in cotto e grès, finestre in legno a doppio vetro camera, persiane in legno e radiatori in ghisa. La porzione di corte esterna, del tutto pianeggiante e con ombreggiature naturali delle alberature presenti, è recintata verso l'esterno con muratura e cancellata carrabile. Corredano il lotto un annesso esterno in cui è realizzato un forno ed un barbecue, oltre ad un locale per servizi e un modesto box dove è stata installato il generatore di calore che, all'attualità, fornisce anche il lotto n. 2. L'alimentazione del generatore è garantita da un serbatoio di GPL che, con la suddivisione della corte, andrà a ricadere nel lotto 2, per cui vi sarà la necessità di installare un nuovo serbatoio da posizionare nella corte porzione "A".

Nota bene: L'immobile non permette l'accessibilità ai soggetti diversamente abili, ma può essere nel contempo adattato. L'immobile è sprovvisto di APE. Si sono riscontrate: irregolarità catastali ed edilizie sanabili con spesa di € 6.500,00; nonché la necessità di esecuzione di lavori edili/impiantistici necessari per la divisione delle unità e nello specifico, realizzazione della muratura nel passaggio del soggiorno ed adeguamenti impiantistici stimati, in carico al lotto n. 1, in € 5.000,00. Sulla porzione A del sub 3 sussiste Servitù di passaggio (pedonale, carrabile e

con bestiame, al fine di raggiungere la strada vicinale), trascritta nella Conservatoria dei registri immobiliari di Terni a favore delle particelle 367 e 318 del Foglio 37. L'immobile è occupato dall'esecutato. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Prezzo di stima € 180.699,93

Prezzo base € 180.700,00

Prezzo minimo € 135.525,00

Rilancio € 2.500,00

## LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, Vocabolo San Vito n. 12, al Foglio 37, Particella 259, subalterno 2, cat. A/7, classe 2 di 7,5 vani, piano terra e seminterrato, per un totale di 180 mq di superficie catastale e rendita di €. 697,22; Porzione "B" di corte comune (di mq. 2200) distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al Foglio 37, Particella 259, subalterno 3, Bene non censibile, comune ai subalterni 1 e 2. Il fabbricato si presenta disposto su due piani, terra ed interrato; al piano terra soggiorno, tre stanze da letto ed un bagno, mentre al piano interrato, per mezzo di scala interna ed una esterna, zona definita non residenziale (agli atti), di fatto viene utilizzata come taverna, cucina, ma anche come deposito, cantina e magazzino, oltre ad un modesto bagno di servizio. L'unità, non presenta una cucina al piano terra residenziale, perché finora utilizzata unitamente al sub. 1, per cui sarà necessario creare un angolo cottura nel soggiorno, come peraltro presente negli elaborati progettuali dei permessi di costruire. L'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e nella realizzazione delle finiture anche qui si è avuto riguardo ad utilizzare materiali di ottima fattura e ricercatezza; i pavimenti sono tutti in cotto e grès, finestre a taglio termico a doppio vetro camera, persiane in alluminio e radiatori in ferro. L'unità qui in vendita, lotto 2, come anzidetto è oggi utilizzata come unica residenza unitamente al lotto 1 infatti, come chiaramente rappresentato negli elaborati grafici, nei soggiorni del piano terra vi è una porta di comunicazione che si dovrà provvedere a chiudere. Stante quanto sopra vi è anche una commistione di impianti con il sub. 1, peraltro di difficile individuazione, per cui nella valutazione si terrà presente di un importo a corpo per l'esecuzione dei lavori necessari alla divisione. Il generatore di calore è oggi sito nel box esterno del lotto n. 1, ma vi è un'ulteriore predisposizione per l'installazione all'interno dell'intercapedine del piano interrato. L'alimentazione del generatore è garantita da un serbatoio di GPL, utilizzato oggi anche dal lotto n. 1. L'unità, oltre ai più comuni impianti primari, è dotata di aria condizionata tramite split in alcune stanze.

Nota bene: Nella porzione della corte di pertinenza sono inoltre presenti due strutture edilizie interrate adibite a garage e realizzate in assenza di titolo edilizio; sono entrambe realizzate in calcestruzzo armato, con solai in calcestruzzo armato prefabbricato, dotate di un modesto impianto elettrico a vista. La prima, denominata garage n. 1, è stata edificata in affiancamento al locale pluriuso, mentre la seconda, garage n. 2, è stata edificata al confine con la particella 367, per di più con accesso solo da quest'ultima che risulta in proprietà ad un familiare dell'esecutato; essendo edificate in zona agricola, non si ravvisano elementi che ne possano permettere una sanatoria edilizia, per cui si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. L'immobile è raggiungibile dalla corte esterna, ed allo stato attuale permette l'ingresso al solo piano interrato scoperto per un solo lato, non permette l'accessibilità ai soggetti diversamente abili, ma può essere nel contempo adattato con la realizzazione di un servo scala per il piano terra. L'immobile è sprovvisto di APE. Si sono riscontrate: irregolarità catastali sanabili ad un costo di € 1.500,00 e le irregolarità edilizie descritte per il fabbricato e per la Porzione "B" di corte sanabili con un costo di € 50.000,00. Sulla porzione B del sub 3 sussiste Servitù di passaggio (pedonale, carrabile e con bestiame, al fine di raggiungere la strada vicinale), trascritta nella Conservatoria dei registri immobiliari di



Terni a favore delle particelle 367 e 318 del Foglio 37. L'immobile è occupato da persone e cose in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo trascritto e opponibile alla procedura con scadenza al 31.12.2036 e con canone mensile di € 750,00.

Prezzo di stima € 180.895,70

Prezzo base € 180.900,00

Prezzo minimo € 135.675,00

Rilancio € 2.500,00

NOTA BENE: Il giudice ha ritenuto congruo mettere in vendita i due lotti, già specificamente individuati in merito alla descrizione del sub. 3, con incarico all'esperto già nominato per provvedere al frazionamento catastale una volta intervenuta l'aggiudicazione di uno dei due lotti e una volta versato il relativo saldo prezzo, con somme che saranno anticipate dal creditore procedente.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**(MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE)**

- 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, Corso del Popolo n. 40, secondo piano;
  - 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](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 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.;

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 **"RGE N. 152/2022 TRIB. TERNI - 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 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 "RGE N. 152/22 TRIB. TERNI - 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), eventuali ritardi nell'inizio delle operazioni di vendita non potranno in alcun modo invalidare il procedimento;

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

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

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti 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 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 **"RGE N. 152/2022 TRIB. TERNI - 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.

#### (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](mailto: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 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, 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 le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Proc. Esec. Imm. n. 152/2022 Trib. TR, acceso presso la Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. (Terni - Via Sauro) utilizzando il seguente

**IBAN: IT91T0622014407000020001558**

ed indicando la seguente causale: "*Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 152/2022 R.G.E., Tribunale di Terni*". Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

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

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

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

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

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

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

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **15 maggio 2024 ore 14:15, presso la SALA ASTE di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sita in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 57.**

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

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

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 14.15, presso la Sala Aste, sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella



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

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

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

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

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

Sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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

#### **Si rende noto che**

- 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), nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'Esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Geom. Francesco Orsi, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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;

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

- che 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, 19 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che 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);

- che, 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 c.p.c.;

- che 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'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza 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);
- 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 luogo indicato nel presente avviso.

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato, Avv. Giacomo Stella, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. **Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>** . Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 09.02.2024

**Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita**  
**Avv. Giacomo Stella**

