

**R.G.E. n°48/2019**



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 48/ 2019**

**G.E. Dr. Francesco Angelini**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Cinzia Sperandei, con studio in Terni, Largo Elia Rossi Passavanti, n.13, tel 0744 59900 fax 0744 59900 [cinzia.sperandei@gmail.com](mailto:cinzia.sperandei@gmail.com) – pec: [cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it](mailto:cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it), nominata custode giudiziario con provvedimento del 14.06.2023 e professionista delegato ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 25.10.203

**RENDE NOTO**

-che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni nella procedura esecutiva immobiliare R.G. N . 48 / 2019, ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Fabio Ciancuti:

**LOTTO 3**

Diritti di 1/1 di piena proprietà dei seguenti box auto, siti in Narni, Via Flaminia Ternana 650, frazione Ponte S. Lorenzo, quartiere Loc. Castelchiaro, siti al piano interrato di fabbricato commerciale costituito da un piano interrato con n. 12 garage ed un piano terra con unico locale commerciale al piano terra.

Al piano interrato si accede tramite rampa carrabile posta sul retro del fabbricato.

Fabbricato con struttura in c.a. solaio tipo predalle, divisori interni in blocchetti di calcestruzzo al grezzo solo tinteggiati, pavimento di tipo industriale, porte basculanti.

Locali dotati di impianto elettrico solo illuminazione, forniture non allacciate. L'ingresso al piano interrato è protetto da cancello in ferro manuale

I beni posti in vendita sono così descritti:

A. foglio 44 particella 563 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6,

classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro;

B. foglio 44 particella 563 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 1, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro unita di fatto a foglio 44 particella 562 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,72 Euro

C. foglio 44 particella 563 sub. 9 (catasto fabbricati) zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 9 mq , rendita 16,73, unita di fatto a foglio 44 particella 562 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,72 Euro

D. foglio 44 particella 563 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, unita di fatto a foglio 44 particella 562 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,72 Euro;

E. foglio 44 particella 563 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, unita di fatto a foglio 44 particella 562 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,72 euro;

F. foglio 44 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,14 Euro unita di fatto a foglio 44 particella 562 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,44 Euro. Sussistono irregolarità catastali ed edilizie, per un costo stimato da sostenere per la loro regolarizzazione di € 4.300,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Per la realizzazione dell'intervento edilizio è stata stipulata convenzione edilizia con il comune di Narni in data 05/04/1995 Segretario Comunale rep 134 registrata a Terni il 19/04/1995 al n. 1088 Vol. 690. La convenzione è scaduta e le aree (strade parcheggi e varie) sono già passate in proprietà al comune).

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.

Il delegato RENDE NOTO

Ai sensi dell'art .173 quater disp.att. c.p.c. che gli immobili risultano edificati in forza dei seguenti titoli:

LOTTO 3

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18019 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITA' CASTELCHIARO su 2 piani di cui uno interrato, presentata il 13/11/2001

con il n. 27235 di Prot. di protocollo, rilasciata il 14/05/2002, agibilità del 22/03/2004 con il n. 33690 di protocollo.

C.E. di Variante n. 18278 del 23/09/2002

CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. **18278**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITA' CASTELCHIARO su due

piani di cui uno interrato, presentata il 10/06/2002 con il n. 13789 di Prot. di protocollo, rilasciata il 10/10/2002, agibilità del 22/03/2004 con il n. 33690 di protocollo

Il delegato rende noto che:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per tutti i sub la difformità rilevata è l'altezza interna che è di media mt 2.80 a differenza di quella riportata nella C.E. che è di mt 2.60 Per il sub 14 risulta diversa forma e superficie della unità immobiliare (si veda planimetria di rilievo allegato E) - per la part. 563 sub 7 e part. 562 sub 2 si riscontra una lieve difformità di superficie: rilevata mq 12.25, riportata nel progetto mq 13.23 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA a sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche stimate: € 1.000,00 Sanzione
- stimata: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 2.

L'aumento di altezza del piano interrato rispetto al progetto di circa cm 20 comporta aumento di

volume urbanisticamente non rilevante perché interrato. Ai fini strutturali si è presa visione del progetto strutturale Allegato H dal quale risulta che l'altezza tra intradosso solaio e spiccato di fondazione è di m. 2,95, quindi non vi è difformità strutturale. E comunque le opere sono state collaudate come da esistente non credo che si sia approfondito il pavimento dell'interrato successivamente al collaudo. Si ipotizza che non sia stato realizzato lo strato definitivo di pavimentazione per uno spessore medio di circa 15 cm (il piano di pavimento ha delle pendenze per convogliamento acque meteoriche) e il mancato completamento di opere non costituisce abuso edilizio. In definitiva, a mio parere, in fase costruttiva si è deciso di mantenere la pavimentazione più bassa rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto senza modificare la struttura del fabbricato, determinando un aumento di volume urbanisticamente non rilevante.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per tutti i sub le difformità rilevate sono: - l'altezza che è di media mt 2.80 a differenza di quella riportata nelle Planimetrie Catastali che è di mt 2.60 - Maggiore superficie in quanto i garage come rappresentati hanno una lunghezza minore di circa 30 cm - ERRORI di indicazione di alcuni subalterni nelle planimetrie catastali rispetto all'elaborato planimetrico - Denominazione e sede della ditta intestata non corrispondente con l'attuale visura camerale. Ai sensi del provvedimento 08/08/2012 ex Agenzia Territorio tutti gli atti per i quali è prevista l'iscrizione nel registro delle imprese sono soggetti a voltura catastale - I garage formati da 2 porzioni di particelle diverse dovevano risultare graffiati tra loro in quanto le porzioni della part 562, pur avendo la stessa intestazione, non potevano essere unità immobiliari autonome. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica e graffiatura delle unità immobiliari collegate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €300,00
- Spese tecniche Docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

**-CHE QUANTO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI DEL LOTTO 3 SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE QUANTO EVIDENZIATO DALL'ESPERTO Geom Fabio Ciancuti ai punti 8 – 8.1- 8.2 (pagg. da 9 a 10) nella relativa perizia anche in relazione agli atti e attività da intraprendere ai fini della regolarizzazione;**

**RENDE NOTO ALTRESI':**

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e 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), senza alcuna garanzia per evizione e molestie, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto incaricato dal G.E., Geom. Fabio Ciancuti in data 20.09.2023, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni con tutte le eventuali dipendenze e pertinenze, accessori, 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, 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 ordinanza del G.E. del 25.10.2023 e al presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

- Che inoltre l'elaborato peritale unitamente alla ordinanza del G.E. del 14.06.2023 e al presente avviso di vendita sarà disponibile per la consultazione, tramite gestore Edicom s.r.l.:\_come pubblicità complementare

- Sui principali siti internet immobiliari: sistema ASTE Click (es casa .it; e-bayannunci; secondamano.it, bakeka.it)

- Sulla RIVISTA delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni. Editi da Edicom s.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché mediante sistema postal target.

- tramite la società PIEMME S.p.a. sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) nonché

pubblicazione su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di 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).

- Tramite cartello “vendesi” in loco (quale adempimento supplementare e non obbligatorio, la cui mancanza non potrà inficiare in alcun modo la regolarità del tentativo di vendita);

Del pari è ammesso ogni ulteriore adempimento pubblicitario proposto a titolo gratuito dal gestore della vendita telematica o dai creditori sui siti dagli stessi gestiti;

- Maggiori informazioni sugli immobili potranno essere reperite oltreché sui siti internet sopraindicati anche presso il custode-delegato Avv. Cinzia Sperandei, tel 0744 59900 fax 0744 59900, [cinzia.sperandei@gmail.com](mailto:cinzia.sperandei@gmail.com) pec: e [cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it](mailto:cinzia.sperandei@ordineavvocatiterni.it), al numero verde del gestore della pubblicità [800630663](tel:800630663) o sulla vendita telematica presso il delegato Avv. Cinzia Sperandei e presso il gestore della vendita telematica nominato, ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, call center n. 0586 20141 orari 9-13/ 14-18)

Che la vendita telematica sarà gestita da ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA tramite la sua piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

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

-Si precisa che per effetto della delega, 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 **Avv. Cinzia Sperandei** presso il suo studio in Terni Largo Elia Rossi Passavanti, 13 **tel 0744 59900** (fatta eccezione per la gara e tutte le operazioni di cui all'art 573 c.p.c. che si svolgerà presso i locali di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SRL in Terni Strada di Collescipoli, 57).

Il delegato

RENDE NOTO INOLTRE che presso la Conservatoria dei Registri immobiliari risultano le seguenti formalità:

### - **SUL LOTTO 3**

#### **Non suscettibili di cancellazione:**

**CONTRO** : Servitù, stipulata il 12/12/1996 a firma di Notaio Luciano Clericò ai nn. 85234/30512 di repertorio, trascritta il 16/12/1996 a Terni ai nn. 7694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a part 563 sub 4-7-9-10-13-14 ex terreno part 489, ex 441, ex 388. Servitù a favore e carico di " Castelchiaro Soc.Coop. a.r.l." e "dato oscurato." sui fabbricati edificati ed edificandi sulle part 443 e 442 del Foglio 44 di proprietà " Castelchiaro Soc.Coop. a.r.l." e sulle particelle 441-444-388 e 393 del foglio 44 di proprietà "dato oscurato" le reciproche servitù: servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dei garage e cantine in parte esistenti in parte da edificare servitù di parcheggio servitù per la costruzione in aderenza servitù di passaggio di condutture sia aree che sotterranee comprese quelle pubbliche servitù edilizie per la realizzazione e funzionamento delle porzioni dei costruendi fabbricati

Servitù di passaggio, stipulata il 28/01/1997 a firma di Notaio Luciano Clericò ai nn. 85792 di repertorio, trascritta il 17/02/1997 a Terni ai nn. 1303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a part 562 sub 2-4-5-8-9 ex terreno part 396. Servitù a favore di "ENEL S.pa" fondo servente terreni Foglio 43 part 183 e Foglio 44 part 393-398- 396-397-470; fondo dominante terreni Foglio 44 part 432 (ex 221/b), part 434 (ex 336/b), part 455

#### FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Atto di pignoramento immobiliare del 18/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni ai nn. 849/2019 di Rep. di repertorio, trascritta il 22/05/2019 a Terni ai nn. 3592 di Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario. La formalità è riferita solamente a part. 563 sub 4-7-9-10-13-14 pignoramento, stipulata il 18/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 407/2021 di Rep. di repertorio, trascritta il 15/04/2021 a Terni ai nn. 2982 di Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario. La formalità è riferita solamente a part. 562 sub 2-4-5-8-9-

Il professionista delegato,

#### **AVVISA**

**che il giorno 05 GIUGNO 2024 ore 15,00**

presso i locali della Aste Giudiziarie Inlinea srl , in Terni, Strada di Collescipoli, 57, sarà celebrata la 2^

#### **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

#### **SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni come sopra indicato alle seguenti condizioni:

## LOTTO 3

Prezzo base non inferiore a €. 18.000,00

(prezzo di perizia €27.900,00)

prezzo minimo €13.500,00

rilancio non inferiore a €. 1000,00;

Si precisa che eventuale ritardo nelle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00, del 04 Giugno 2024, presso la **Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Terni (piano secondo Palazzo di Giustizia, Corso del Popolo 40)**;

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista 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'acquisito 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 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 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 **“Tribunale di Terni- Proc. n. 48/2019 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 227/15;

- 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 asegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 48/2019”**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;
- 10) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
  - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
  - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

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

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

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 a 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. 590 bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

14) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 48/2019";

- 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/> entro la data del 04.06.2024 ore 11,00.

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 04 Giugno 2024 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.

IL DELEGATO INVITA GLI OFFERENTI IN FORMA TELEMATICA AD ACCERTARSI CHE ENTRO L'ORARIO INDICATO PER LA SCADENZA DELLE OFFERTE (ORE 11,00 DEL 04.06.2024) 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 DI APERTURA DELLE BUSTE;

L'iban del conto corrente intestato alla procedura sul quale versare le cauzioni **da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche è il seguente:** IT95D0622014407000020001207.

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 -Tribunale di Terni;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura – RG 48 /2019;
- 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 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.

## **Il delegato**

### **AVVERTE**

**-Che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari;**

- che in base a quanto disposto dall'art 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. C.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.

Terni, 3 Febbraio 2024

Il Delegato  
Avv. Cinzia Sperandei