

*Avv. Giancarlo Ferrami
Patrocinante in Cassazione
Contrada Pacifici, 2 – Calvi dell'Umbria (TR)
Tel. 0744.409175 -mob. 347.4532428*



**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Giudizio n. 103/2021 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Delegato alle operazioni di vendita: Avv. Giancarlo Ferrami

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Ferrami, con studio in Calvi dell'Umbria (TR), in C.da Pacifici n.2 (Tel. 0744.409175, mob. 347.4532428 – Pec giancarlo.ferrami@ordineavvocatiterni.it) nella qualità di professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nel procedimento in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott. Francesco Angelini del 29.11.2022,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **24.07.2024, h.15.00** presso la sala ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA sita in Terni Strada di Collescipoli n.57 (zona Polymer), si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

a mezzo del gestore "Aste giudiziarie in Linea Spa", tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it", dei beni immobili come appresso descritti, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento (A3) sito a TERNI in Vicolo Santa Maria n.8-12, all'interno del centro storico di Collescipoli, distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327, sub 1, categoria A3, Classe 8, della consistenza di vani catastali 3, sup. cat. tot. 54 mq, Rendita catastale € 162,68. L'appartamento è dislocato ad una sola quota al piano terreno e dotato di antenna TV condominiale al quale si accede dalla strada comunale. La distribuzione interna è costituita da un locale soggiorno-cucina, un disimpegno dal quale si accede in camera od in bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di cm 300 ed è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso dalla strada comunale comporta il non utilizzo delle scale condominiali. Le spese annue condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio e la quota adducibile alla singola unità abitativa è di circa € 127,50. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. Nell'istanza edilizia del P.D.C. 483/2007 è indicata la realizzazione di un ripostiglio in terrazzo che non appare nella planimetria catastale. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme. Nell'istanza edilizia del P.D.C. 483/2007 è indicata la realizzazione di un ripostiglio in terrazzo che non appare nella planimetria catastale. CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme. Conformità tecnica

impiantistica: L'immobile risulta conforme. Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica). Non risulta agli atti il certificato di agibilità. Stato del possesso: l'immobile è libero.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Ing. Simone Battistini del 08.07.22, come modificato dal G.E. nel verbale di udienza del 20.09.22: € 30.064,50
- Prezzo base di vendita: € **22.650,00**;
- Prezzo minimo per offerta: € **16.987,50** (ossia almeno il 75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **1.000,00**.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento (A4) sito a TERNI in Vicolo Santa Maria 8-12, all'interno del centro storico di Collescipoli, distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327, sub 5, categoria A4, Classe 6, della consistenza di vani catastali 1,5, sup. cat. tot. 39 mq, Rendita catastale € 48,03. L'appartamento è dislocato ad una sola quota al piano terreno e dotato di antenna TV condominiale al quale si accede dalla strada comunale ma utilizzando la scala condominiale, bene comune non censibile distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327, sub 20. La distribuzione interna è costituita da un monolocale con bagno al quale si accede dal locale principale. Dal locale principale si accede al terrazzo che affaccia sulla valle. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di cm 300. L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è erronea nella parte del bagno. L'unità immobiliare è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito. Le spese annue condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio e la quota adducibile alla singola unità abitativa è di circa € 127,50. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione, già decurtati dal valore di stima: istanza edilizia per opere interne: € 650,00, Sanzione per omessa comunicazione inizio lavori asseverata e lavori svolti: € 1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 gg. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Deposito atto di aggiornamento catastale per erronea rappresentazione planimetrica: € 500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 gg. CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme. Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta conforme. Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica). Non risulta agli atti il certificato di agibilità. Stato del possesso: l'immobile è libero.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Ing. Simone Battistini del 08.07.22, come modificato dal G.E. nel verbale di udienza del 20.09.22: € 20.060,50
- Prezzo base di vendita: € **15.375,00**;
- Prezzo minimo per offerta: € **11.531,25** (ossia almeno il 75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **1.000,00**.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Cantina (C2) sita a Terni in Vicolo Santa Maria 8-12, all'interno del centro storico di Collescipoli, distinta al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327, sub 15, categoria C2, Classe 5, sup. cat. tot. 122 mq, Rendita catastale € 226,83. La cantina è dislocata al piano

seminterrato alla quale si accede dalla strada comunale attraverso una porzione di terreno fronte strada; la distribuzione interna è costituita da due magazzini con accesso dalla scala. Allo stato attuale è in uno stato conservativo da ristrutturare con evidente inizio dei lavori poi cessati prima della conclusione. L'attuale planimetria catastale, derivata dall'istanza edilizia ultima che lo ha modificato di cui al P.D.C. 483/2007, è conforme allo stato dei luoghi. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di cm 300 ed è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito; l'accesso dalla strada comunale comporta il non utilizzo delle scale condominiali. Le spese annue condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio e la quota adducibile alla singola unità abitativa è di circa € 91,00. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme. Non risulta agli atti il certificato di agibilità. Stato del possesso: l'immobile è libero.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Ing. Simone Battistini del 08.07.22, come modificato dal G.E. nel verbale di udienza del 20.09.22: € 36.295,00
- Prezzo base di vendita: € **20.362,50**;
- Prezzo minimo per offerta: € **15.271,88** (ossia almeno il 75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **1.000,00**.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento (A3) sito a TERNI in Vicolo Santa Maria n.8-12, all'interno del centro storico di Collescipoli, distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327, sub 18, categoria A3, Classe 8, della consistenza di vani catastali 2,5, sup. cat. tot. 52 mq, Rendita catastale € 135,57. L'appartamento è dislocato al piano secondo e dotato di antenna TV condominiale al quale si accede dalla via comunale attraverso la scala condominiale, bene comune non censibile distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 154, particella 327 sub 20. Trattasi di bilocale con stanza soggiorno-pranzo e separata camera da letto alle quali si accede attraverso un disimpegno fronte entrata che conduce per altro anche al wc il soggiorno è soppalcato e le falde della copertura in vista hanno un'altezza da terra max di ml. 4,50 e min. di ml. 3,65. Non possiede superfici esterne quali balconi e terrazzi. Le finiture sono buone essendo stato ristrutturato di recente con lavori completati ad inizio 2009. Le dotazioni impiantistiche sono quelle ordinarie per la categoria, con riscaldamento autonomo ed impiantistica elettrica e termoidraulica recenti. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di cm. 315 ed è di fatto insistente in un condominio seppure formalmente non costituito. Le spese annue condominiali sono riferite all'illuminazione delle scale ed alla stipula di polizza RC dell'edificio e la quota adducibile alla singola unità abitativa è di circa € 127,50.

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme. Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta conforme. Allo stato non si dispone di certificazioni di settore (elettrica e termoidraulica). Non risulta agli atti il certificato di agibilità. Stato del possesso: l'immobile è libero.

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Ing. Simone Battistini del 08.07.22 come modificato dal G.E. nel verbale di udienza del 20.09.22: € 34.918,00
- Prezzo base di vendita: € **19.687,50**;

- Prezzo minimo per offerta: € **14.765,62** (ossia almeno il 75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **1.000,00**.

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

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

SI FA PRESENTE CHE IL PROPRIETARIO DI TUTTI GLI IMMOBILI MESSI IN VENDITA È UN SOGGETTO DETENTORE DI PARTITA IVA E CHE, DI CONSEGUENZA, A SECONDA DELLA NATURA DELL'AGGIUDICATARIO, SI POTREBBE VERIFICARE L'EVENTUALITÀ DI DOVER CORRISPONDERE IL PAGAMENTO DELL'IVA.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

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

A) IN FORMA ORDINARIA (su supporto analogico)

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Giancarlo Ferrami sito a Terni in Via delle Portelle n.23 entro **le ore 11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (dalle ore 16,00 alle ore 18,00 nei giorni da lunedì a giovedì, con esclusione del venerdì, del sabato, della domenica, di prefestivi e festivi nonché nel solo giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dalle ore 9,00 fino al termine ultimo, in ogni caso, compatibilmente con le esigenze ed orari di ufficio dello studio legale. Pertanto, gli eventuali interessati **dovranno sempre** contattare preventivamente lo studio legale del professionista delegato onde ricevere apposito appuntamento. 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 sarà accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, per un totale di € 20,00, dovrà contenere per le *persone fisiche*:

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

della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante nel territorio dovranno essere allegati 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" dovranno essere allegati il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;

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 prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (75% del prezzo base indicato nel presente avviso), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; NON sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; NON è possibile far luogo al pagamento 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, del verbale di udienza del 20.09.2022 e del presente 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 o, infine, tramite un avvocato, munito di procura autenticata da Notaio, il quale potrà presentare anche offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

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

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "RGE 103/2021 – DELEGA Tribunale di Terni" 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 appositamente 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 nel 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 ed 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 al punto 8, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili intestati a "RGE 103/2021 - DELEGA Tribunale di Terni" oppure tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN: **IT28 L062 2014 4070 0002 0001 437** (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa – Ag. N. Sauro n.5)

10) 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;

11) le buste (sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani) saranno aperte, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, dei creditori e del debitore (se presenti o collegati con modalità telematiche), nel giorno, nell'ora e presso il luogo indicati nella parte iniziale del presente avviso di vendita; 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 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'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 alla gara telematica mista sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000; (i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli del prezzo offerto).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista può disporre 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 Delegato 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;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al G.E.; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita; laddove l'istanza di assegnazione a norma dell'art 590 bis c.p.c. sia presentata a favore di un terzo, il Delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in quest'ultimo caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

14) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

15) 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 103/2021 - DELEGA Tribunale di Terni"; si rende noto inoltre che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso al Professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite, dal Professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

B) IN FORMA TELEMATICA

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA Spa, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale; per maggiori informazioni si potrà contattare il sito della società "www.astetelematiche.it".

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

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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal 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 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

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

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla Procedura "RGE 103/2021 Tribunale di Terni", IBAN: **IT28 L062 2014 4070 0002 0001 437** (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa – Ag. Terni, Via N. Sauro n.5), da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione "RGE 103/2021 – DELEGA Tribunale di Terni".

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

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

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

Nell'ora e giorno fissati per la vendita telematica sincrona mista, alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte stesse saranno esaminate congiuntamente a quelle criptate pervenute tramite la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

Si rende noto che la vendita sincrona mista "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto Ing. Simone Battistini nominato dal Giudice nella procedura RGE n.103/2021, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;
- la vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Delegato alla vendita);
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su

*Avv. Giancarlo Ferrami
Patrocinante in Cassazione
Contrada Pacifici, 2 – Calvi dell'Umbria (TR)
Tel. 0744.409175 -mob. 347.4532428*

istanza dell'aggiudicatario, dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art.560 c.p.c. ;

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

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto Ing. Simone Battistini, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita e alla copia del verbale di udienza del 20.09.2022 oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it.

- tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Giancarlo Ferrami, il numero verde del gestore della pubblicità di call center 800630663 di Edicom Srl o sul gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA Spa.

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

Calvi dell'Umbria, 10.04.2024

**Il Delegato alle operazioni di vendita
f.to Avv. Giancarlo Ferrami**