

Procedura esecutiva immobiliare n. 153/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Professionista Delegata alle operazioni di vendita: Avv. Silvia Serni

TRIBUNALE DI TERNI

**- AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
MISTA -**

La Professionista Delegata, **Avv. SILVIA SERNI**, con studio in Terni, Via G. Petroni n. 15, tel. 0744/403129, fax 0744/428776, email: silviaserni@libero.it, indirizzo PEC silvia.serni@ordineavvocatiterni.it, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2021 R.G.E., promossa dinanzi al Tribunale di Terni da GROGU SPV Srl e per essa la mandataria Prelios Credit Solutions Spa;

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 15 Novembre 2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

ritenuto necessario, da parte del Professionista Delegato, fissare la vendita del compendio pignorato;

visti gli artt. 591-bis, 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, a mezzo del Gestore EDICOM SERVIZI SRL attraverso la piattaforma www.doauction.it**, del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE BENI

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà dei seguenti beni:

A) Agriturismo sito nel Comune di SAN VENANZO, Vocabolo Calcagnella 9 piano: S1 - T - 1, della superficie commerciale di 1.758,33 mq - Complesso Immobiliare, costituito da fabbricati e Corte esclusiva, con destinazione ad Agriturismo. La struttura è dotata di n. 15 camere, con bagno privato, di una sala ristorante con relativa cucina e dispensa, una piscina scoperta, una piscina coperta, ambienti comuni, di un fabbricato per l'esposizione dei prodotti agricoli oltre ad altri annessi. Le Corti di pertinenza dei fabbricati hanno una Superficie Catastale di mq 8.642, tra area coperta e scoperta. **Identificazione catastale: Foglio n. 157, Particella n. 122 sub. 2 (Catasto Fabbricati), Graffata Foglio n. 157, Particella n. 135 sub 1**, categoria D/10, rendita Euro 22.202,00

B) Terreno agricolo a SAN VENANZO Vocabolo Calcagnella - Terreni agricoli di

varia coltura (Uliveto, Seminativo, Pascolo) siti nel Comune di San Venanzo. I terreni hanno una superficie complessiva di mq 71.630. **Identificazione catastale:**

- **Foglio n. 157, Particella n. 101 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB, qualità/classe Pascolo Arborato - Uliveto, superficie 65, reddito agrario € 0,04, reddito dominicale € 0,06. Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 59, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 6, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.
- **Foglio n. 157, Particella n. 102 (Catasto Terreni)**, partita 2879, qualità/classe Pascolo Cespugliato, superficie 5, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,01.
- **Foglio n. 157, Particella n. 121 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB, qualità/classe Pascolo Arborato - Seminativo, superficie 670, reddito agrario € 0,58, reddito dominicale € 0,77. Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 469, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,41, Reddito Agrario Euro 0,36. Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 201, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,36.
- **Foglio n. 157, Particella n. 127 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB, qualità/classe Seminativo - Pascolo Arborato, superficie 4540, reddito agrario € 6,03, reddito dominicale € 7,14. Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 1.851, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 4,78, Reddito Agrario Euro 4,78. Porzione AB, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 2.689, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,36, Reddito Agrario Euro 1,25;
- **Foglio n. 157, Particella n. 134 (Catasto Terreni)**, qualità/classe Uliveto, superficie 2090, reddito agrario € 1,19, reddito dominicale € 4,32.
- **Foglio n. 157, Particella n. 136 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB, qualità/classe Seminativo (4) - Uliveto (3), superficie 38600, reddito agrario € 58,61, reddito dominicale € 72,09. Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 29.600, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 53,50, Reddito Agrario Euro 53,50. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 9.000, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 18,59, Reddito Agrario Euro 5,11.
- **Foglio n. 157, Particella n. 43 (Catasto Terreni)**, qualità/classe ULIVETO di classe 3, superficie 7850, reddito agrario € 4,46, reddito dominicale € 16,22.
- **Foglio n. 157, Particella n. 56 (Catasto Terreni)**, qualità/classe ULIVETO di classe 3, superficie 1270, reddito agrario € 0,72, reddito dominicale € 2,62.
- **Foglio n. 157, Particella n. 68 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB, qualità/classe Seminativo - Uliveto, superficie 8520, reddito agrario € 8,19, reddito dominicale € 16,90. Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 2.702, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 4,88, Reddito Agrario Euro 4,88. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 5.818, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 12,02, Reddito Agrario Euro

3,31.

- **Foglio n. 157, Particella n. 70 (Catasto Terreni)**, porzione AA - AB - AC, qualità/classe SEMINATIVO - ULIVETO - PASCOLO ARBORATO, superficie 8020, reddito agrario € 4,84, reddito dominicale € 11,95. Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 543, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,98. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 3.713, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 7,67, Reddito Agrario Euro 2,11. Porzione AC, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 3.764, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 3,30, Reddito Agrario Euro 1,75.

Il terreno presenta una forma Irregolare. Un'orografia in forte pendenza. Le sistemazioni agrarie: Varia coltura. Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Seminativo e Pascolo. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto. Terreni Agricoli di varie colture, per una Superficie Catastale di mq 71.630. Rispetto alla qualità di coltura riportate nelle visure catastali, nello stato di fatto alcuni terreni non sono coltivati da tempo e si sono ricoperti di vegetazione spontanea. In modo particolare, i "Seminativi", che nella zona sono utilizzati come "Pascolo" per gli animali, nella fattispecie non sono stati coltivati e sono ricoperti da arbusti. Inoltre, in base ai sopralluoghi effettuati ed alle foto satellitari, il CTU ha calcolato le superfici delle varie colture nello stato di fatto, Uliveto mq 28.040, Seminativo mq 5.055, Pascolo Arborato e Pascolo Cespugliato mq 38.535.

Si evidenzia che il compendio pignorato è accessibile dalla Strada Provinciale n. 373, attraverso la Strada Vicinale delle Rotelle (imbrecciata), posta nel Comune di Montecastello di Vibio. **Nel Comune di San Venanzo la strada imbrecciata diviene interpodereale, senza una specifica denominazione e attraversa le Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, prima di giungere alla Particella n. 127. Le Particelle n. 90, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, sono catastalmente intestate a Soggetti estranei alla Procedura Esecutiva, mentre La Particella n. 91 del Foglio n. 157 pur essendo catastalmente intestata ad uno degli esecutati, non è pignorata. Non risultano trascritte delle Servitù di passaggio relative a questa strada interpodereale, che è esistente da almeno settanta anni; l'eventuale Aggiudicatario potrà continuare ad esercitare la Servitù di Passaggio a carico delle Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157 del Catasto Terreni del Comune di San Venanzo, fermo restando che, nel caso dovessero sorgere delle contestazioni e/o problematiche da parte dei proprietari delle particelle anzidette, dovrà agire per il riconoscimento e/o, comunque, a tutela della predetta servitù di passaggio.** Inoltre, la Strada Interpodereale prosegue oltre i terreni pignorati ed è utilizzata da altri proprietari (frontisti) estranei alla Procedura e pertanto anche i terreni pignorati (su cui la strada si trova), sono gravati da una Servitù di Passaggio che non risulta costituita con Atto Trascritto. Le Particelle Pignorate, interessate dalla Strada Interpodereale, sono

la n. 127, n. 122, n. 121, n. 135, n. 43 e n. 79. Poiché nel corso degli anni, gli esecutati, hanno venduto dei terreni e dei fabbricati, a soggetti estranei alla procedura, i quali utilizzano la Strada Interpodereale, per accedere agli immobili acquistati, **si sono create delle Servitù di Passaggio, per Destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 del Codice Civile, che, tuttavia, non risultano essere state trascritte; conseguentemente l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto, da un lato, ad attivarsi giudizialmente per il riconoscimento delle predette servitù attive di passaggio, ovvero, dall'altro, a subirne la costituzione giudiziale da parte degli altri proprietari che le utilizzano, in caso di servitù passive.**

La manutenzione e l'"imbrecciatura" delle strade di accesso spetta ai frontisti, con spese a carico degli stessi.

Pendio Franoso. Il versante collinare su cui sono posti gli immobili pignorati, in base alla Cartografia, elaborata da vari Enti (Regione Umbria, ISPRA ed Autorità di Bacino del Fiume Tevere), risulta interessato da alcuni movimenti franosi, alcuni quiescenti ed alcuni attivi. Questi movimenti franosi hanno provocato le fessurazioni dei pavimenti interni di alcuni fabbricati e della pavimentazione della strada di accesso. **Si consiglia, pertanto, di farsi coadiuvare da un Geologo, in quanto le osservazioni di questi movimenti franosi risalgono agli anni 1977 e 1994, da allora sono stati effettuati vari interventi edilizi, che hanno modificato l'andamento naturale del terreno, così come la modifica del tracciato della Strada Interpodereale, che è divenuta più ripida rispetto a quella iniziale.**

Si segnala, altresì, che **sussistono delle difformità urbanistiche, in parte regolarizzabili ed in parte non sanabili**; in tale ultimo caso, si dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive. I costi di regolarizzazione per la demolizione delle opere non sanabili e per la sanatoria edilizia di quelle sanabili, ammontano ad € 15.000,00, già decurtati dal valore di stima. **Sussistono anche delle difformità catastali, regolarizzabili**; il costo, comprese le spese tecniche, è stato calcolato in via presuntiva nell'importo di € 3.000,00, già decurtati dal valore di stima. **I costi di regolarizzazione delle predette difformità riscontrate, sono stati tenuti presenti nella determinazione del prezzo base della vendita del compendio pignorato, portandoli a deconto dello stesso.** Infine, si rappresenta che il compendio staggito è risultato essere occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, sottoscritto in data 13/05/2019 per la durata di anni 12 con facoltà di tacito rinnovo per altri 12 anni salvo facoltà di recesso anticipato, scadenza al 19/05/2031. Il canone di locazione pattuito ammonta ad € 10.800,00 e, ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c., è un canone vile; allo stato, la procedura non ha intrapreso iniziative relative alla viltà del canone, né è stata intimata disdetta del contratto anzidetto.

> **Prezzo base per la vendita senza incanto: € 1.125.000,00**

> **Rilancio minimo per il lotto unico: € 5.000,00**

> **Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base): € 843.750,00**

Si fa presente che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'anzidetto importo di € 843.750,00 (c.d. prezzo minimo), a pena di inefficacia.

> Valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 cpc, è pari ad € 2.000.000,00.

Data dell'esame delle offerte: 05 DICEMBRE 2024 ore 11:00; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alla stessa ora.

Luogo di esame delle offerte: studio della Professionista Delegata sito in Terni – Via G. Petroni n. 15.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni – Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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/>

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

Si informa, altresì, che:

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

- le eventuali richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al succitato Professionista Delegato esclusivamente utilizzando il seguente portale:

<http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- per la presente vendita il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni ha nominato, quale gestore della vendita telematica, la società **EDICOM SERVIZI Srl** e la piattaforma sulla quale si svolgerà la vendita sarà la seguente: **www.doauction.it**; in caso di presentazione delle offerte, con modalità telematiche, le relative cauzioni andranno versate a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando il seguente codice IBAN: **IT63Q062 2014 4050 0000 2001 559**;

- **Sempre per quanto concerne le offerte telematiche si invitano gli offerenti ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché, a disporre 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.

Si riporta, di seguito, inoltre, la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza del 15 Novembre 2023.

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

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, Palazzo di Giustizia - Piano 2°;

- 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 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 "Tribunale di Terni - Proc. n. 153/2022" 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 assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni – Proc. n. 153/2022**", 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); si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà 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 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 ad € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00 (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. 153/2022;
- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo).

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

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

Si precisa espressamente 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) **con tutte le eventuali pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive**, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Geom. Marco Giuliani (con studio in Terni, Via S. Marco n. 13, telefono: 0744406091 email: giuliani@teofoliegulianiassociati.it; indirizzo PEC: marco.giuliani2@geopec.it) anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e **senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori**; 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, abusi edilizi, 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 (centoventi) 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 professionista delegato);

- l'immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura;

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

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c., si richiama integralmente la perizia e quanto sopra indicato nella descrizione del bene relativamente alla conformità

urbanistico catastale, anche per quel che concerne la presenza di abusi edilizi non sanabili, le irregolarità catastali e per quanto concerne le ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni.

Si invitano gli interessati, comunque, a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni, ad eccezione della ricezione delle offerte di acquisto analogiche che vanno presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, e della vendita telematica, che verrà tenuta presso la sala Aste Telematiche del Gestore EDICOM SERVIZI Srl, sita in Terni, Via Delle Conce n. 43.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Silvia Serni (tel. 0744/403129), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché, sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto, Geom. Marco Giuliani del 1° Settembre 2023 che andrà esaminata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, abusi non sanabili e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni che dovrà essere consultabile, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sui siti internet **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.legalmente.net** nonché, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it) e pubblicazione di un banner pubblicitario su **www.ilmessaggero.it**.

Terni, 16 Luglio 2024

La Professionista Delegata
Avv. SILVIA SERNI
