

## TRIBUNALE DI TERNI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 2/2022

#### **Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Giampaolo Baldieri, con Studio Legale in Terni alla Via Benedetto Faustini n. 8 (telefono 0744/682384 – pec [giampaolo.baldieri@ordineavvocatiterni.it](mailto:giampaolo.baldieri@ordineavvocatiterni.it) – codice fiscale BLD GPL 69D12 L117A), professionista delegato alla vendita **in forza di provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Angelini in data 12/4/2023,**

#### **AVVISA**

che il giorno **03/12/2024 alle ore 9,30, in Terni, Via Bazzani 18, presso l'Ordine degli Avvocati di Terni** (sala vendite) si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**, a mezzo del gestore **Edicom Servizi srl** tramite la piattaforma **www.doauction.it**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32 art. 22. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa depositati in atti redatta dal **tecnico estimatore Arch. Maurizio Talamoni.**

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1** di immobile sito in Comune di Narni (TR), Fraz. San Liberato, Via Ortana Vecchia n. 926, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 132, con la part. 304, sub. 9**, costituito da abitazione di tipo civile posta al piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita € 774,69.

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la parte maggiore di un fabbricato abitativo bifamiliare posto a ridosso della strada provinciale denominata "Ortana Vecchia" che collega Orte Scalo a Narni.

La parte abitativa è disposta su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) che sono serviti da due ingressi indipendenti e non sono collegati tra loro da scale interne.

L'unità, che ha subito modifiche nel corso degli anni, attualmente è costituita da:

- seminterrato con due locali cantina;
- piano terreno con una cucina/soggiorno di ingresso, due camere, un bagno ed un locale ripostiglio, oltre ad un locale garage con ingresso esterno;

- piano primo con un ingresso comune, due camere, uno studio ed un bagno a cui si accede da una scalinata e da un terrazzo esterni;

- piano sottotetto (soffitta) con tre locali con accesso da botola nel solaio interpiano.

Nel 1953, con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Narni, è stato realizzato il piano terra costituito da: cucina, pranzo e due camere. Nel 1970, con Licenza Edilizia veniva autorizzato l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione per la realizzazione di una abitazione autonoma. In seguito a detto ampliamento si sono costituite due unità immobiliari indipendenti, quella al piano terra costituita dai seguenti vani: cucina, pranzo, due camere da letto, bagno, cantina, centrale termica, garage la cui realizzazione ha precluso l'areazione diretta di una delle due camere. Venivano realizzate anche due cantine al piano seminterrato non autorizzate. In data non accertabile, in quanto l'unico documento certo è l'accatastamento del 23/04/2008, il piano primo veniva frazionato creando due unità indipendenti che assumevano gli identificativi sub. 6 e sub. 7, mentre il piano terra assumeva l'identificativo sub. 5, inoltre al sub. 7 veniva assegnata una cantina posta al piano seminterrato. Detto frazionamento veniva realizzato senza autorizzazione del Comune di Narni e senza richiedere i certificati di abitabilità. Nel 2008 gli immobili venivano venduti: i sub. 5 e 7 all'esecutata, mentre il sub. 6 ad altra proprietà.

L'immobile, costituito mediante fusione dei sub. 5 e 7 che costituivano due unità immobiliari autonome (una ubicata al piano terra e l'altra al piano primo), attualmente è registrato in catasto con sub. 9 mediante accatastamento del 29/08/2014.

Le condizioni generali dell'immobile sono in generale discrete.

Esternamente, il fabbricato, risulta in mediocre stato conservativo con parete in cortina di laterizio sul fronte principale (lato ingresso) ed intonacato sugli altri fronti.

La struttura è stata realizzata in muratura portante.

Le condizioni generali del fabbricato, sono di mediocre qualità e necessiterebbero di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

L'accessibilità a soggetti diversamente abili non è garantita in quanto gli ingressi sono posti a quote sopraelevate rispetto al piano di spiccato del fabbricato.

Sussistono irregolarità catastali ed edilizie per una somma quantificata in € 13.100,00 già decurtata dal prezzo di stima.

**Attestazione Prestazione Energetica (APE) NON DISPONIBILE.** L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, compresi oneri di legge) sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, nonché alle

modalità di determinazione del prezzo.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta **occupato** dall'esecutata. Si avverte che, essendo l'immobile abitazione principale del debitore, la **liberazione** potrà essere eseguita da parte del custode 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 fermo restando che la stessa dovrà essere formalizzata 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 senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e con spese a carico della procedura esecutiva.

**VALORE DI PERIZIA DEL LOTTO 1 € 196.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: 65.390,63 (euro sessantacinquemilatrecentonovanta/63)**, al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica.

**OFFERTA MINIMA: € 49.042,97** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00**

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge

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

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

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell' art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista", ai sensi del DM 32/2015.

La vendita è 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **FATTA AVVERTENZA**

Tutte le attività che a norma dell'art. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio domicilio o ove indicato nel presente avviso ( sala vendite, cancelleria ecc.) il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o mediatori che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore alla presentazione delle offerte in via telematica o cartacea. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito e quella depositata tramite assegno verrà riconsegnata ai non aggiudicatari presenti di persona.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA**

L'offerta di acquisto in formato analogico/cartaceo deve essere presentata, in busta chiusa, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11,00** del giorno feriale precedente la data fissata per l'esame e per la vendita e cioè **02/12/2024** (un fac simile del modello di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)). 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), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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.

L'offerta di acquisto dovrà essere corredata da una marca da bollo da 16 euro e due marche da bollo da 2 euro per un totale di 20,00 euro (salva la possibilità di regolarizzare da parte dell'offerente anche in udienza dopo l'apertura delle buste) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IV A, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritte dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione **(non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale)**);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione ~~in~~ **nesso a "Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E. Tribunale di Terni"**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di competenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att.c.p.c.).
- 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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

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.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la società **EDICOM SERVIZI SRL**, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale.

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 **offerta 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 la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da **avvocato munito di procura notarile e questi potrà anche presentare offerta telematica per persona da nominare.**

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2022** al seguente **IBAN: IT 18 B 07075 14400 000000 736761 (BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA)** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Si invitano i partecipanti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale "Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E. Tribunale di Terni, lotto unico versamento cauzione", in tempo utile (almeno 3/5 giorni prima rispetto alla presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> .il, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente pertanto non saranno accettati reclami se per un qualsiasi motivo le attività sopra richieste, e quanto previsto nel manuale messo a disposizione dal ministero non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato dopo aver eseguito il versamento della cauzione i cui estremi come visto andranno indicati nell'offerta.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. In caso di offerta cartacea, in alternativa al bonifico, è possibile inserire un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E. Tribunale di Terni" ]**
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015: (oneri tributari conseguenti all'acquisto 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)



- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo):
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potranno in alcun modo invalidare il procedimento.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In

caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita (un minuto).

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi sessanta secondi (1 minuto) dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**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 presentato l'offerta per primo.

Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, 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 GE, a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

Laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell' art. 590bis-c.p.c. sia presentata 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 a carico del creditore.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. in caso di gara, trascorsi un

minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore. l'immobile sarà aggiudicato all' ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o con assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili intestati a **Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E. Tribunale di Terni**, da depositare presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato (50%) ex art.2. comma settimo. D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. cpc. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

**L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza, in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato munito di procura speciale autenticata da notaio.**

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. 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 " **Proc. Esecutiva n. 2/2022 R.G.E. 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.

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 versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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. Ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura.

Si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista

delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario.

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza e nella relazione peritale e suoi allegati.**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, a cura del Professionista, mediante:

1) pubblicazione di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), della planimetria e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine dovranno essere inserite sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;

2) pubblicazione tramite il gestore Edicom S.r.l. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui 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).

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare tramite Edicom s.r.l.:

3) 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);

4) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target;

5) pubblicazione tramite la società PIEMME SPA di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) nonché pubblicazione su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato in Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto immobile se disponibile, n. procedura, indirizzo, città, provincia, prezzo base).

Il delegato potrà altresì appendere 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;

La pubblicità dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. L'ufficio Giudiziario e il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato ed l'indicazione del suoi recapiti, nonché se soggetto diverso di quelli del Custode;
- d. il Comune e l'indirizzo ove è situato il bene;
- e. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- f. la categoria (residenziale, commerciale etc..)
- g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i. il prezzo base, il prezzo minimo e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- l. il termine per la presentazione telematica e analogica delle offerte;
- m. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;

L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita delegata, e le perizie alla quali si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista custode e delegato alla vendita al numero 0744/682384, presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti e al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità di Edicom srl o per la vendita telematica presso il professionista delegato o il gestore della vendita.

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

Terni, 26 agosto 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giampaolo Baldieri