

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2023 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. 92/2023 R.G.E., promossa dinanzi al Tribunale di Terni da CASSA di RISPARMIO di ORVIETO Spa e per essa, la CERVED LEGAL SERVICES Srl, quale procuratrice speciale a più affari della CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa, incorporante per fusione la CREDIT MANAGEMENT Srl, mandataria della anzidetta creditrice procedente

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 24-26 Aprile 2024 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA e collegandosi al sito www.astetelematiche.it** del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE BENI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni siti in ORVIETO (TR)

Via delle Acacie 23-25, frazione Orvieto Scalo, quartiere Ciconia:

CORPO A)

- Laboratorio artigianale della superficie commerciale di 340,75 mq. Porzione di capannone ad uso 'laboratorio per arti e mestieri', sito al piano terra con accesso sul lato più corto prospettante sulla strada di distribuzione interna alla lottizzazione artigianale, con altre 2 uscite di sicurezza antincendio sul lato lungo verso sud (su area non di proprietà). La porzione di superficie lato strada è adibita a sala esposizione dei manufatti prodotti, il resto della superficie a

laboratorio artigianale. L'immobile ha un'area scoperta di pertinenza in adiacenza su due lati, quello ovest che prospetta sulla strada e quello nord sul lato lungo laterale. **Identificazione catastale (catasto fabbricati) Foglio 130 Particella 786 sub. 2, cat C/3, classe 5, consistenza 338 mq, rendita Euro 750,62, Via delle Acacie n. 25.**

- Bene comune non censibile - Partita speciale A **Foglio 130 Particella 786 sub.4** (catasto fabbricati), Via delle Acacie n. 23, piano terra.

CORPO B)

- Appartamento della superficie commerciale di 152,00 mq sito al piano superiore di capannone ad uso laboratorio artigianale, Costituito da n. 5 vani di media/grande dimensione (soggiorno, cucina/tinello, e 3 camere da letto), oltre ai vani accessori (ingresso, ripostiglio e due servizi igienici), in due camere presentano anche spazi aggiuntivi (e poco utilizzabili) in prossimità dell'ampia finestratura. **Identificazione catastale (catasto fabbricati) Foglio 130 Particella 786 sub. 3, cat. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita Euro 433,82, Via delle Acacie n. 23, piano Terra-Primo.** L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Sussistono delle difformità catastali ed edilizie regolarizzabili; i costi relativi sono stati tenuti in considerazione in sede di determinazione del prezzo base d'asta, portandoli a deconto dello stesso.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Sia l'appartamento che il laboratorio artigianale sono occupati dal debitore (risiede ed abita nell'appartamento e svolge la propria attività lavorativa, in forma di ditta individuale, nel laboratorio); pertanto gli stessi potranno essere liberati a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 560 comma VI cpc, anche in relazione all'art. 586 comma II cpc.

> **Prezzo base per la vendita senza incanto: € 148.500,00**

> **Rilancio minimo per il lotto unico: € 2.500,00**

> **Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base): € 111.375,00**

Si fa presente che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'anzidetto importo di € 111.375,00 (c.d. prezzo minimo), a pena di inefficacia.

> Valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 cpc, è pari ad € 197.528,31

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni siti in ORVIETO Loc. Ponte del Sole 3, frazione Gabelletta,

- Appartamento della superficie commerciale di 109,12 mq posto al piano 2° di edificio di remota costruzione, in aderenza ad altri, anch'essi di vecchia

edificazione, che ospita tre appartamenti (uno ad ogni piano) ed un locale a destinazione catastale commerciale; catastalmente di categoria A/4 è dotato di un locale di pertinenza sito al piano seminterrato dell'edificio, raggiungibile tramite le stesse scale condominiali, ad uso cantina. E' raggiungibile mediante scala interna condominiale con ingresso comune diretto dalla strada.

Identificazione catastale (catasto fabbricati) Foglio 178 particella 123 sub.

6, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita Euro 232,41 piano: S1-2.

Si evidenzia che è stata presentata domanda di condono edilizio Legge 47/85, N. 44/1650, per lavori di realizzazione di wc interno e apertura di due finestre, presentata il 31/12/1986 con il n. 0391111601 di protocollo, non ancora rilasciata.

- Terreni a ORVIETO della superficie commerciale di 82,50 mq. **Identificazione catastale (catasto terreni) Foglio 178 particella 597**, qualità/classe semin. arbor., superficie 65, reddito agrario € 0,25 €, reddito dominicale € 0,39 e **Foglio 178 particella 599**, qualità/classe semin., superficie 60, reddito agrario € 0,28 reddito dominicale € 0,36. Derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. TR0181557 in atti dal 25/11/2008 (n. 181557.1/2008). Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia il leggero declivio verso est; assenti le colture erbacee ed arboree, la selvicoltura nonché i sistemi irrigui. La zona è posta al di fuori del centro storico, ad ovest della stessa, appena oltre l'antico Ponte del Sole (di importanza storica) ed all'intersezione tra la Strada Regionale 71 ter Umbro-Casentinese, che conduce verso Bolsena, con la Selciata del Tamburino, di origini romane e probabilmente etrusche, importante via di antica comunicazione con l'area etrusca dell'alto viterbese.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità

L'appartamento è occupato da alcuni degli esecutati; pertanto lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 560 comma VI cpc, anche in relazione all'art. 586 comma II cpc.

> **Prezzo base per la vendita senza incanto: € 57.750,00**

> **Rilancio minimo per il lotto unico: € 1.500,00**

> **Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base): € 43.312,50**

Si fa presente che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'anzidetto importo di € 43.312,50 (c.d. prezzo minimo), a pena di inefficacia.

> Valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 cpc, è pari ad € 76.732,90.

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.

Data dell'esame delle offerte: 22 Gennaio 2025 ore 14:15; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alla stessa ora.

Luogo di esame delle offerte: sala Aste Telematiche del Gestore ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 (c/o struttura "Ecoworking").

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, quale gestore della vendita telematica, la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** e la piattaforma sulla quale si svolgerà la vendita sarà la seguente: www.astetelematiche.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 **IT92 L062 2014 4050 0000 2001 647**;

- 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, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, 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. 92/2023**" 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. 92/2023**", 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 a:

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

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

- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

(i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari

gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;
- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

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

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 92/2023;
- 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) il termine per la presentazione della dichiarazione ai fini antiriciclaggio – che deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;**
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- o) 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;
- p) 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., Arch Stefano Aguzzi (con studio in Terni, Via G. Borsi n. 33 telefono: 074458725 email: staguzz@gmail.com PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.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 dagli esecutati; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;

- 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 (c/o struttura "Ecoworking").

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, Arch. Stefano Aguzzi del 22 Marzo 2024 e pedissequa integrazione del 5 Aprile

2024, 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, 14 Ottobre 2024

La Professionista Delegata
Avv. SILVIA SERNI

