



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 144/2023 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Veronica Mattea

--ooOoo--

La sottoscritta Avv. Veronica Mattea, con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682384 - fax 0744/682380 - Pec veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta **ordinanza** del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **Dott. Francesco Angelini del 8.5.2024**,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti, il debitore e il terzo esecutato che il giorno **5/3/2025 alle ore 9.30** presso la **sala della Fondazione Forense di Terni c/o l'Ordine degli Avvocati di Terni, con sede in Terni via Cesare Bazzani n. 18** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili, con l'esame delle offerte pervenute e con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO: Diritto di **piena proprietà per la quota di 1/1** di immobile sito in Comune di **Sangemini (TR)**, località Acquavogliera n. 376, distinto nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 18, con la part. 419**, cat. D/8, piano T, rendita € 2.640,00 (NB: i dati del classamento si riferiscono al precedente fabbricato demolito).

L'immobile è sito nella periferia sud del Comune di San Gemini a confine con la periferia nord della Città di Terni (quartiere Gabelletta), nei pressi dello svincolo della super strada E45 – uscita San Gemini sud. Trattasi di fondo intercluso (con possibilità di costituire servitù coattiva ex art. 1051 c.c.), costituito da capannone industriale in corso di costruzione, da destinare a magazzino, con area circostante (corte).

L'edificio, costruito nel corso degli anni 2001-2005, si sviluppa su piano seminterrato e piano terra per una superficie lorda di circa mq. 2.000,00 (mq 1.000,00 per piano). L'area circostante, al netto dell'area di sedime del fabbricato, è pari a circa mq. 1.834.

La struttura è stata realizzata con una struttura portante in c.a. prefabbricata costituita da pilastri e travi, dal solaio intermedio e da quello di copertura; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 al piano seminterrato; al piano terra l'altezza varia da un minimo di m. 6,37 ad un massimo di m.7,77.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Conformità urbanistica: NON PRESENTE.

L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto il manufatto non è stato completato.

Inoltre, dall'accesso agli atti presso la Regione dell'Umbria relativamente alla pratica depositata in data 15.10.2007 prot. 894 riguardante il fabbricato in oggetto, è emersa la mancanza del certificato di collaudo, pertanto **la struttura non è stata collaudata.**

I costi stimati per le regolarizzazioni sono stati già decurtati dalla perizia di stima.

Si evidenzia che trattasi di **FONDO INTERCLUSO** con possibilità di costituire servitù coattiva di passaggio ex art. 1051 c.c. per un costo forfettario di € 5.000,00 e che tale costo è stato già decurtato dal prezzo di vendita.

Si rimanda alla PERIZIA DI STIMA E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE per una puntuale descrizione dell'immobile e della sua condizione, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, ai costi di regolarizzazione, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

L'immobile viene venduto come **LIBERO**.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO € 325.850,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione e costituzione di servitù coattiva) **PREZZO BASE D'ASTA: € 193.750,00** (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 e delle spese di costituzione di servitù coattiva ex art. 1051 c.c. per € 5.000,00).

- Prezzo base di vendita: € 193.750,00

- Prezzo minimo per offerta: € 145.312,50

- Rilancio minimo: € 2.500,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.**

Contestualmente alla ordinanza di vendita è stato adottato l'ordine di liberazione dei beni posti in vendita, in modo che, se occupati dal debitore/terzo esecutato o da terzi senza titolo, gli immobili siano effettivamente liberati da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

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

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO (Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

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

A) SU SUPPORTO ANALOGICO

1) Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in BUSTA CHIUSA entro le ore 11,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**

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, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

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 la possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente anche in udienza, dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale), **dovrà contenere:**

a.1) per le **persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la fotocopia del documento di identità, lo stato civile, il domicilio nel Comune di Terni e 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 e allegata la relativa fotocopia del

documento di identità. Tuttavia, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza - fissata per l'esame delle offerte e la vendita - per rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c..

Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, a seconda del caso l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la patria potestà, dal tutore o dal curatore 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 di origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo https://www.esteri.it/mae/it/servizi/stranieri/elenco_paesi.html; 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 quei casi, sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

a.2) per le **persone giuridiche**: la denominazione sociale, la sede, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo PEC, le generalità del legale rappresentante e la relativa fotocopia del documento di identità, oltre a copia di certificato della CCIAA in corso di validità da cui risultino i dati relativi alla persona giuridica e i poteri conferiti all'offerente presente in udienza;

b. i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

c. l'**indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore al prezzo minimo - cioè al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita -, a pena di inefficacia, nonché l'**indicazione del 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;

d. l'**indicazione del termine di presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai fini antiriciclaggio**, ai sensi dell'art. 22 D. Leg. 231/07, che **deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo**. Il modello della

dichiarazione sostitutiva di certificazione ai fini antiriciclaggio, ai sensi dell'art. 22 D. Leg. 231/07, è reperibile in calce all'ordinanza di vendita e delega;

e. l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della relazione di stima (con eventuali integrazioni) e relativi allegati, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso;

f. la volontà di avvalersi o meno delle **agevolazioni fiscali** (c.d. benefici per "prima casa" e/o "prezzo valore" o altro);

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o 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 una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola, ma dovrà essere necessariamente pari al 10 % del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "**Tribunale di Terni - Proc. N. 144/2023**" 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 appositamente indicato;

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 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 di trasferimento ai sensi del DM 227/15. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e le spese come quantificate dal Professionista delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta (e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari NON TRASFERIBILI o di vaglia postali NON TRASFERIBILI intestati a "Tribunale di Terni – Proc. N. 144/2023", oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Professionista 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 Professionista 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 e 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 (e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

12) le buste saranno aperte, nell'ora e giorno come sopra fissati per la vendita telematica sincrona mista, alla presenza degli offerenti (presenti online ovvero comparsi personalmente o per delega), dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche). L'offerente, per partecipare alla gara, è tenuto a presenziare personalmente all'udienza o, in subordine, potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì intervenire e 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 all'75% del prezzo base (pari cioè al prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il Professionista delegato non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere gli atti al 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:

€ 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;

€ 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;

€ 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;

€ 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;

€ 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;

€ 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001,00 e fino a € 300.000,00;

€ 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

I valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base, 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato 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 delegato dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE. A tal fine il Professionista delegato 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 Professionista 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. 144/2023"**. 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.

B) IN VIA TELEMATICA

tramite il portale gestito dalla società **EDICOM SERVIZI SRL**, collegandosi alla piattaforma doauction.it e procedendo come descritto all'interno. **Per ricevere informazioni o assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it, contattare la sede di Venezia-Mestre, tel. 041.5369911 fax 041.5361923 o la sede di Palermo, tel. 091.7308290 fax 091.6261372, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00 o ancora la chat online disponibile sul portale.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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 alle lettere l) e m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 DM 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 in questo caso mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che, trattandosi di mera irregolarità, in caso di omesso pagamento, il professionista delegato dovrà 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 dovrà essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura potrà 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 Professionista delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

Per le offerte di acquisto telematiche accertarsi che entro l'orario indicato (h 11,00 del giorno precedente quello della vendita) sia stata generata, da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, la ricevuta di consegna del messaggio contenente l'offerta.

Il versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, deve effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla **Procedura esecutiva RGE n. 144/2023 del Tribunale di Terni,**

IBAN IT94T070751440000000743091 (su Banca Centro - Credito Cooperativo Toscana-Umbria Società Cooperativa) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"Versamento cauzione Tribunale di Terni – Proc. n. 144/2023 RGE"**. Data, orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione dovranno essere allegati alla busta telematica contenente l'offerta. Si raccomanda di eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (almeno 3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

L'EVENTUALE RITARDO NELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA NON POTRA' IN ALCUN MODO INVALIDARE IL PROCEDIMENTO.

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto estimatore **Dott. Geom. Alessandro Petroni** nominato dal Giudice dell'Esecuzione, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova. La vendita è a corpo e non a misura ed 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, mancanza di qualità o difformità, né a quelle concernenti la garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, oltre a metà del compenso del Professionista delegato, saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto estimatore **Dott. Geom. Alessandro Petroni**, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it

www.asteavvisi.it

www.rivistaastegiudiziarie.it

www.astegiudiziarie.it

www.legalmente.net

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

L'offerente ha l'onere di visionare l'ordinanza di vendita delegata - alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso -, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti in caso di contrasto con quanto previsto nel presente avviso e fatte salve le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sui beni immobili posti in vendita potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso la sottoscritta professionista custode e delegata per la vendita Avv. Veronica Mattea (veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it 0744/682384), la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Edicom srl.

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

Terni, 28.11.2024

Il Custode Giudiziario e Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Veronica Mattea