

TRIBUNALE DI TERNI
(ex Tribunale di Orvieto)
4° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 67/2010 R.G.E. Tribunale di Terni (ex Trib. di Orvieto)
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

§§§

Il sottoscritto **Avv. Donatella Meleti**, con studio in **Orvieto (TR), Vicolo Ugolino di Vieri, n. 11**, tel./fax **0763.340848**, e-mail: avvmeleti@gmail.com, pec: avvdonatellameleti@puntopec.it, nominato custode giudiziario con provvedimento del 03.08.2020, nonché professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita,, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza dell'11.01.2024,

AVVISA

che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 11:00**, presso la sala d'aste della **Soc. GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.**, nell'Hotel Valentino in Terni, Via Plinio il Giovane n. 5, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015
a mezzo gestore "Gobid International Auction Group s.r.l. s.r.l.", tramite il portale
www.gorealbid.it, dei seguenti

IMMOBILI

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

1/1 di piena proprietà di:

Locale ristorante con relativo parcheggio con una superficie complessiva di mq 184,00 sito in Comune di Lubriano (VT) via della Fontana s.n.c., con pertinenza di un terreno della superficie complessiva di mq. 3.340 - interamente imbrecciato utilizzato quale parcheggio del ristorante - e di una grotta.

Catastalmente gli immobili sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Lubriano (VT) come segue:

Fg. 14 p.IIa 194 sub 1 Cat. C/1 Cl. 2 mq. 173 Rend. 2.2367,70

Presso il Catasto Terreni come segue:

- Fg. 14 P.IIa 574 Qualità Semin Arbor Cl. 3 Sup. 3.340 R.D. 17,25 R.A. 6,04

Il locale è scavato direttamente nella roccia madre ed era originariamente utilizzato quale frantoio, dal quale il ristorante prende il nome: "l'Antico frantoio". L'immobile pignorato dell'esecuzione è porzione di un locale più ampio, ma potrebbe essere autonomo nello svolgimento dell'attività di ristorazione, e specificatamente: prima stanza a monte dove è sita la cucina, il forno e una delle sale ristorante, nonché una piccola saletta destinata a sala-mostra dei cocci e delle attrezzature per la coltivazione dei campi in passato. L'ambiente è a grezzo con pavimentazione costituita da acciottolato di fiume; è fornito di impianti elettrici e di ventilazione nonché di impianto di riscaldamento e della cucina attrezzata di quanto necessario per il funzionamento del ristorante.

L'immobile è stato ristrutturato in base a Permesso di Costruire n. 23/2003 del 25/09/2003 e reso agibile

con Autorizzazione di agibilità prot. 4131/2003 del 28/02/2004.

L'immobile principale ed il parcheggio sono catastalmente conformi a quanto riportato sulle planimetrie catastali.

Gli immobili sono occupati *sine titulo*, e pertanto saranno liberati a seguito di aggiudicazione

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile occupato *sine titulo*.

PREZZO DI STIMA: € 206.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 86.900,00

PREZZO MINIMO PER L'OFFERTA: € 65.175,00 pari al 75% del prezzo base

RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra più offerenti): € 2.000,00

La vendita si svolgerà secondo le modalità della **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui agli artt. 571 c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.gorealbid.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.gorealbid.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

L'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

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

Gli interessati all'acquisto - esclusi i debitori 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.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1. Le offerte di acquisto in forma cartacea potranno essere presentate fino alle ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, **presso lo studio del professionista delegato Avv. Donatella Meleti in 05018 Orvieto (TR), Vicolo Ugolino di Vieri, n. 11.**
 - 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 a 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 indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante", dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore, lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore, lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario, che, in caso di mancato rispetto, sarà dichiarato decaduto.
Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
 - f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.
3. L'offerta può essere formulata dall'offerente:
- personalmente;
 - oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.
4. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e 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. 67/2010 R.G.Es. ex Orvieto - Lotto 2"** 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 questo 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 D.M. n. 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 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. 67/2010 R.G.Es. ex Orvieto - Lotto 2"**, 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 T.U.B. 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, del creditore e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematica); 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 G.E.: 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 a carico del 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. 67/2010 R.G.Es. ex Orvieto - Lotto 2";
- 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 IN VIA 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 d'acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5° del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4° e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, tra cui:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; 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 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- la descrizione del bene;
- 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 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- un recapito di telefonia mobile e/o indirizzo email ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

Qualora l'offerente, 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, dovrà indicare nella

propria domanda di partecipazione la circostanza e l'istituto di credito mutuante.

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 poi 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.

Qualora l'offerente, 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione la circostanza e l'istituto di credito mutuante e procedere poi con le stesse modalità previste per la presentazione dell'offerta cartacea.

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 appositamente aperto dal professionista delegato al seguente **IBAN IT49 Z070 7525 7010 0000 0741 010**.

L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Terni - RGE n. 67/2010 ex Orvieto, lotto 2, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 11,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Si invita l'offerente, ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta cartacea o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento:
 - a. in caso di offerta telematica, 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;
 - b. in caso di offerta cartacea assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni Esecuzione n. 67/2010 RGEs ex Orvieto - Lotto 2";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (tra cui "prima casa" o applicazione del criterio "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 indirizzo 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 in corso di validità; 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);

- 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 del Giudice Tutelare;
- 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.

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, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.gorealbid.it, 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.

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.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base) si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. L'offerente è tenuto a partecipare 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.

In caso di gara, trascorsi 60 secondi 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, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite.

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

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.

Il gestore tecnico della vendita telematica "GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L." allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi 60 secondi 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 www.gorealbid.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 www.gorealbid.it 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.

ALTRE DISPOSIZIONI

La vendita avviene a corpo e non a misura.

Gli immobili sono posti in vendita con gli accessori, le dipendenze e le pertinenze ad essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 67/2010 R.G. ex Orvieto, Geom. Luca Foscoli, con studio in Orvieto (TR), Via Paglia, n. 6, email: geom.lucafoscoli@gmail.com, pec: luca.foscoli@geopec.it, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie.

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 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., si indica che la destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del T.U. DPR 380/2001 è quella descritta nella perizia di stima depositata dal Geom. Luca Foscoli; ci si riporta quindi, all'elaborato del c.t.u., e relative integrazioni, da intendersi qui integralmente ritrascritti, anche con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni; con l'avvertenza che, in mancanza e/o di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1 comma, cit. T.U., ovvero di cui all'art. 40, 2 comma, cit. L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6 comma cit. L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, 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).

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://venditepubbliche.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto", contenute nell'ordinanza di vendita emessa dal G.E. in data 27.09.2023, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, precisando che le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.it e www.messaggero.it, nonché sui principali siti Internet immobiliari privati, sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il numero verde di call center 800630663 di Edicom s.r.l. , o presso il Custode - Professionista delegato, Avv. Donatella Meleti, con studio in Orvieto (TR), Vicolo Ugolino di Vieri, n. 11 (e-mail: avvmeleti@gmail.com - pec: avvdonatellameleti@puntopec.it), tel./fax 0763.340848.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico " GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP srl" ai seguenti recapiti:

- email: assistenza@gobid.it oppure
- telefono: 0737.782080

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Orvieto, 24.01.2025

Il custode e professionista delegato
Avv. Donatella Meleti