



TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 122/2021 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Giacomo Stella

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Giacomo Stella, con studio in Terni Via Goldoni n. 12, 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 in data 03.01.2023, recapito telefonico 0744/441521 – pec: giacomo.stella@ordineavvocatiterni.it

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti non intervenuti ed il debitore che il giorno **03 maggio 2023, ore 11:00**, presso la **SALA ASTE della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.**, sita in Terni (TR), Via Plinio il Giovane n. 5, presso Hotel Valentino, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Piena proprietà' per la quota di 1/1 di appartamento in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.lla 60 sub 5, categoria A/2, classe 2, piano terra, ha accesso direttamente dalla via pubblica, composto da: soggiorno cucina, camera, bagno, disimpegno e cantina di mq 4,30 circa, altezza utile interna media ml 2.75, per una superficie lorda commerciale pari a mq 65.30 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e pannelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di grate in ferro esterne e scuri interni. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità' ottenuta nel 2010. L'impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e distribuzione a radiatori in alluminio. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.lla 60 sub 4. Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurtate dal prezzo di stima. L'immobile è libero.

Prezzo di stima € 44.321,60

Prezzo base € 44.500,00

Prezzo minimo € 33.375,00

Rilancio € 1.500,00

LOTTO 2

Piena proprietà' per la quota di 1/1 di appartamento (monocale) in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.lla 60 sub 6, categoria A/2, classe 2,

piano rialzato, con accesso dal vano scala comune: è composto da: soggiorno cucina camera, bagno e cantina di mq 7,10 circa, altezza utile interna ml 2.80, per una superficie lorda commerciale pari a mq 42,20 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e piastrelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di grate in ferro esterne e scuri interni. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità ottenuta nel 2010. Per l'impianto di riscaldamento ad oggi risulta presente esclusivamente la distribuzione a radiatori dell'impianto di riscaldamento e non la caldaia murale a gas. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.lla 60 sub 4. Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurtate dal prezzo di stima. L'immobile è libero.

Prezzo di stima € 29.089,60

Prezzo base € 29.100,00

Prezzo minimo € 21.825,00

Rilancio € 1.000,00

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.lla 60 sub 7, categoria A/2, classe 2, primo piano, con accesso dal vano scala comune ed è composto da: soggiorno cucina, bagno, 2 camere, disimpegno e cantina di mq 8,80 circa, altezza utile interna ml 3.55, per una superficie lorda commerciale pari a mq 99.30 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e piastrelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di persiane in legno. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità ottenuta nel 2010. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas e distribuzione a radiatori in alluminio. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.lla 60 sub 4. Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurtate dal prezzo di stima. L'immobile è libero.

Prezzo di stima € 68.210,00

Prezzo base € 68.200,00

Prezzo minimo € 51.150,00

Rilancio € 2.000,00

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.lla 60 sub 8, categoria A/2, classe 2, primo piano, con accesso dal vano scala comune ed è composto da: soggiorno cucina, bagno, 2 camere, disimpegno, cantina di mq 6,40 circa, altezza utile interna ml 360, per una superficie lorda commerciale pari a mq 87,10 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e piastrelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di persiane in legno. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità ottenuta nel 2010. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas e distribuzione a radiatori in alluminio. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.lla 60 sub 4.

Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurate dal prezzo di stima. L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione uso abitazione tipo 4+4, stipulato il 04/09/2019, con scadenza il 30/09/2027, registrato il 05/09/2019 a PERUGIA ai nn. 008730 opponibile alla procedura, con canone annuale di € 3.346,20 oltre I.V.A.

Prezzo di stima € 59.506,00

Prezzo base € 59.500,00

Prezzo minimo € 44.625,00

Rilancio € 1.500,00

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.la 60 sub 9, categoria A/2, classe 2, secondo piano, con accesso dal vano scala comune ed è composto da: soggiorno cucina, bagno, 2 camere, disimpegno e cantina di mq 6,50 circa, altezza utile interna da ml 2.35 a 4.05, per una superficie lorda commerciale pari a mq 87,10 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e piastrelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di persiane in legno. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità ottenuta nel 2010. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas e distribuzione a radiatori in alluminio. Si evidenziano nelle murature della camera da letto matrimoniale alcune lesioni presumibilmente dovute ad assestamento a seguito del rifacimento della copertura. Si consiglia una verifica puntuale da parte di un ingegnere strutturista. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.la 60 sub 4. Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurate dal prezzo di stima. L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione uso abitazione tipo 4+4, stipulato il 01/08/2019, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 01/08/2019 a PERUGIA ai nn. 007796 opponibile alla procedura, con canone annuale di € 3.240,00 oltre I.V.A.

Prezzo di stima € 59.526,40

Prezzo base € 59.500,00

Prezzo minimo € 44.625,00

Rilancio € 1.500,00

LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Vocabolo Ripalvella (TR) Via del Centro n. 17, distinto al catasto fabbricati del comune di San Venanzo al Foglio 91 p.la 60 sub 10, categoria A/2, classe 2, piano secondo con accesso dal vano scala comune ed è composto da: soggiorno cucina, bagno, 2 camere, disimpegno e cantina di mq 10.10 circa, altezza media utile interna da ml 2.40 a ml 4.05, per una superficie lorda commerciale pari a mq 100,40 circa. Internamente l'appartamento, recentemente ristrutturato (anno 2004), si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno e piastrelle a vista. Gli infissi sono in legno doppio vetro e dotati di persiane in legno. Gli impianti sono rispettosi delle attuali normative e dotati di certificazione depositata presso il comune di San Venanzo unitamente alla richiesta di agibilità ottenuta nel 2010. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas e distribuzione a radiatori in alluminio. Nella proprietà è ricompresa la quota spettante sul bene comune non censibile Foglio 91 p.la 60 sub 4. Si sono riscontrate difformità catastali sanabili con spesa di € 600,00, già decurate dal prezzo di stima. L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione uso abitazione tipo 4+4, stipulato il 01/08/2019, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 01/08/2019 a PERUGIA ai nn. 007793 opponibile

alla procedura, con canone annuale di € 3.480,00 oltre I.V.A.

Prezzo di stima € 69.175,60

Prezzo base € 69.200,00

Prezzo minimo € 51.900,00

Rilancio € 2.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

(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, Corso del Popolo n. 40, secondo piano;**

- 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 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 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. 122/2021 - Delega"** 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 D.M. 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. 122/2021 - Delega"**, 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), eventuali ritardi nell'inizio delle operazioni di vendita non potranno 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto 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. 590bis 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. 122/2021 - Delega"**;

- 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 gorealbid.it.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Trib. Terni RGE 122/2021 DELEGA, acceso presso la Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. (Terni - Via Sauro) utilizzando il seguente

IBAN: IT 38 L 06220 14407 000020001451

ed indicando la seguente causale: "*Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 122/2021 R.G.E., Tribunale di Terni*". Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

Si invitano gli offerenti ad eseguire 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.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed il relativo rischio è ad esclusivo carico 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate in Cancelleria avverrà il giorno **03 maggio 2023 ore 11:00**, presso la **SALA ASTE della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l., sita in Terni (TR), Via Plinio il Giovane n. 5, presso Hotel Valentino.**

In particolare, le buste contenenti l'offerta saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.gorealbid.it a cura del Professionista Delegato medesimo onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica www.gorealbid.it che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

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

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche secondo le modalità già indicate nel presente avviso.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono parteciparvi.

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

Sul portale www.gorealbid.it, viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di sessanta secondi senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si rende noto che

- 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), nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'Esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Arch. Romina Petrelli, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che 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, 19 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero 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);
- che, se occupato dal debitore, 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.;
- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it;
- 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 luogo indicato nel presente avviso.

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

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista delegato, Avv. Giacomo Stella, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. **Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>** . Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 27.01.2023

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Giacomo Stella

