

Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI

Via Giuseppe Petroni n. 15

05100 TERNI

Telefono 0744/400008 - Fax 0744/428776

Proc. n. 48/2022 Reg. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO di VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato, Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI, con studio in TERNI - Via Petroni n. 15 (tel. 0744/400008 - 682422 - fax: 0744/428776 - email: avvfragiammugnai@libero.it)

nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 48/2022 R.G.E. (cui sono riunite le Proc. Es. Imm. n. 62/2022 e n. 32/2024) promossa dinanzi al Tribunale di Terni da Purple SPV Srl :

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa, in data 18 Settembre 2024, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

visto il successivo provvedimento di sostituzione del Gestore della Vendita Telematica emesso dallo stesso Giudice dell'Esecuzione in data 28 Novembre 2024;

ritenuto necessario, da parte del Professionista Delegato, fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli artt. 591-bis e 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica ASINCRONA, a mezzo del Gestore GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l. e tramite la piattaforma www.gobidreal.it, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricati e terreni siti nel Comune di Penna in Teverina (TR) - Via Ortana 54, come descritti nella perizia di stima e di seguito identificati:

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 277, subalterno 2;
- 2) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 384;
- 3) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 382;
- 4) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 104;
- 5) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 131;
- 6) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 133;
- 7) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 135;
- 8) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 288;

- 9) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 291;
10) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 333;
11) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 381;
12) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 383;
13) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 277;
14) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 382;
15) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 384;
16) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina foglio 6, particella 132.

Si precisa che: Il bene censito al NCEU al Foglio 6, Particella 277 Sub 2 già Sub 1 per duplicazione catastale è altresì censito al Catasto Terreni al Foglio 6 Particella 277; La Particella 333 deriva dalla Particella 108; La Particella 118 soppressa ha originato le Particelle 383 (Terreno di mq 5.933) e 384 (Ente Urbano di mq 107) sulla quale insiste un locale magazzino di mq 68 censito al NCEU al Foglio 6 Particella 384; La Particella 278 soppressa ha originato le Particelle 381 (Terreno di mq 10.801) e 382 (Ente urbano di mq 79) sulla quale insiste un locale box di mq 67 censito al NCEU Foglio 6 Particella 382.

Il compendio immobiliare si compone di:

A) Abitazione principale contraddistinta dalla Part. 277

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato con interventi edilizi realizzati negli anni dal 1992 con la prima Concessione Edilizia, al 2010 con il rilascio, da parte del Comune di Penna in Teverina, del Certificato di Agibilità. La ristrutturazione è stata eseguita utilizzando materiali tipici del luogo e di buona qualità, l'abitazione si sviluppa su due livelli ed è così internamente composta: - Piano Terra: Ingresso principale lato est da area di corte esterna, ingresso-disimpegno zona giorno con scala di accesso al piano primo, a destra ampio locale soggiorno, a sinistra sala da pranzo con angolo cucina, comunicante direttamente con la sala da pranzo o attraverso un locale disimpegno con altro locale soggiorno. Il secondo locale soggiorno e la sala da pranzo hanno accesso diretto, con porte finestra, all'esterno dove sono presenti due zone porticate, lato est e lato ovest, che a loro volta sono prospicienti la zona a verde (giardino). Sempre a piano terra sono presenti tre locali con bagno interno, aventi ingresso indipendente, due posti sul lato ovest e uno sul lato est. A ridosso della parete a monte contro-terra (lato nord) è presente un locale tecnico (centrale termica) e un lungo corridoio (intercapedine) utilizzato come stacco e ventilazione, interamente ispezionabile, all'esterno il muro di sostegno prosegue (lato giardino), dove, a distanza di circa 10 mt dal fabbricato principale, è stato costruito un forno a legna con relativa copertura. La superficie utile totale abitabile del piano terra è di circa mq 214,00, oltre a una superficie di circa mq 41,00 di porticato esterno e mq 43,00 tra intercapedine e locale tecnico (centrale termica). - Piano Primo: Scala interna di accesso dal piano terra con a sinistra piccolo disimpegno zona notte che serve n. 2 camere da letto entrambe fornite di bagno interno e una comunicante direttamente con altra stanza (studio),

mentre a destra corridoio di disimpegno zona notte con altre n. 2 camere da letto anch'esse fornite singolarmente di bagno interno. I due accessi alle camere da letto sono ubicati in fondo al corridoio, su un piccolo ballatoio interno che si affaccia direttamente sul locale soggiorno piano terra. Dalla camera da letto più ampia (lato nord-est) si accede, con delle porte finestra, su una terrazza a livello esterna, dalla quale si scende, con una scala in muratura, al piano terra lato est ingresso principale. La superficie utile totale abitabile dal piano primo e di circa mq 133,50, oltre a una superficie di circa mq 22,00 terrazzo esterno a livello lato nord-est. L'area di corte esterna ha un'estensione di circa 8.000,00 mq, è costituita principalmente da un ampio giardino ben curato con prato all'inglese, aiuole e cespugli ornamentali di piante di varia essenza, posto in posizione pianeggiante, da cui si domina la parte di terreno di proprietà posta a valle. Dal giardino si gode di un ottimo panorama, ai suoi margini, in direzione sud-ovest, è stata realizzata una piscina posta a servizio del casolare ed autorizzata con Concessione Edilizia n. 3/98 del 29/05/1998. In direzione nord-ovest sono stati realizzati dei terrazzamenti con muretti e percorsi pedonali in pietra, arredati con aiuole fiorite e cespugli ornamentali, oltre ad un locale annesso destinato a serra invernale in muratura, legno e vetri, autorizzato con Permesso di Costruire n. 36 del 07/12/2004. Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, necessita comunque di opere di manutenzione in particolare agli infissi esterni, ai lastrici solari e ai solai di copertura, si evidenziano anche problemi di infiltrazione di acqua meteorica in alcuni locali interni.

B) Magazzino Part. 384

Il fabbricato è ubicato a valle in direzione sud-est rispetto all'abitazione principale ed è stato realizzato con un intervento edilizio di cui non è stata reperita, presso il Comune di Penna in Teverina, alcuna pratica edilizia. Il magazzino si sviluppa su due piani, di cui un piano interrato avente accesso dal lato sud posto a valle e da un piano fuori terra con accesso a monte lato nord. Il locale interrato ha le pareti portanti contro-terra e n. 4 pilastri interni in cemento armato, con solaio di copertura in latero-cemento, è privo di aperture, l'unica è la porta di accesso sul lato sud sviluppa una superficie utile interna di circa mq 63,00, sull'angolo interno lato destro è stato realizzato un piccolo servizio igienico, l'altezza utile interna è di ml 2,65. La parte fuori terra risulta chiusa in muratura sui quattro lati dove sono state realizzate delle ampie aperture, tamponate in modo posticcio con degli infissi di legno. La copertura è composta da un tetto realizzato con orditura portante principale e secondaria di travi e limette in legno e manto in tegole di laterizio. Il piano fuori terra sviluppa una superficie utile interna di circa mq 24,00 ed altezza interna media utile di ml 3,50.

C) Stalla Part. 382

Il fabbricato è ubicato a valle in direzione sud-ovest rispetto all'abitazione principale ed è stato realizzato con un intervento edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 15/95. Il fabbricato classificato come annesso agricolo (stalla) si sviluppa su unico piano fuori terra. Risulta

realizzato con una struttura portante mista pilastri in cemento armato, muratura di tufo e legno, mentre la copertura è composta da un tetto realizzato con orditura portante principale e secondaria di travi e limette in legno e manto in tegole di laterizio. La parte chiusa su tre lati (fienile) sviluppa una superficie utile interna di circa mq 19,00 ed altezza media utile di ml 2,80, mentre la parte che risulta solo coperta sviluppa una superficie di circa mq 35,00. Inoltre, sempre facenti parte del fabbricato e poste a ridosso del terrapieno, sono state realizzate due piccole rimesse con ingresso indipendente, della superficie complessiva di circa 13,00 mq.

D) LOTTO DI TERRENI

Il lotto di terreno agricolo ha una consistenza di poco inferiore ai 36.000,00 mq ed è delimitato da una recinzione lungo i confini con le altre proprietà. Si sviluppa in costa, con la parte a valle posta a confine con la strada provinciale Ortana, dove è posizionato il cancello d'accesso principale all'intera proprietà ed ha inizio la strada privata interna che sale a monte verso l'abitazione principale. Nella zona a monte è ubicato un accesso secondario, anch'esso delimitato da un cancello, a cui si accede dalla strada Comunale denominata di Muralto. La forma del lotto di terreno è irregolare ed allungata da nord a sud, ha una lunghezza complessiva di circa 400,00 mt ed una larghezza media di circa 100,00 mt. Il lotto di terreno agricolo è composto da diverse particelle, quelle classificate come qualità di coltura pascolo e seminativo-arborato, di fatto non vengono coltivate, altresì su di esse si esegue una semplice ed accurata pulizia periodica, con il taglio delle erbe naturali e la potatura di piante ed arbusti, mentre una parte consistente delle particelle n. 381 e 383, sono coltivate ad uliveto con piante di varietà diverse e in piena produzione. La particella n. 131 è classificata fabbricato rurale, lo stesso risulta rappresentato in planimetria ma non è più presente in loco, di fatto è stato completamente demolito come rudere fatiscente e non più ricostruito. Si evince la costruzione di un campo da calcetto completamente recintato, fatto realizzare dall'attuale conduttore sulla particella n. 381, a ridosso dell'annesso agricolo (stalla - particella n. 382), autorizzato con S.C.I.A del 19/12/2016 - prot. n. 0003420, non risulta ancora riportato nella mappa catastale.

Esistono difformità edilizie e catastali sanabili con costi rispettivamente di € 15.700,00 (compresivi di spese tecniche e di oblazione) e di € 6.000,00 - già decurtate dal valore di stima. L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto e valido sino al 19/11/2045 per il quale non è stata ancora intimata disdetta e per il quale risultano essere già stati corrisposti anticipatamente al locatore i relativi canoni a scadere sino alla mensilità di Dicembre 2027. Detto contratto è stato ritenuto opponibile alla procedura con provvedimento di Codesto Giudice dell'Esecuzione in data 19/10/2024.

Esistono trascrizioni di un contratto preliminare di compravendita e di un sequestro conservativo da ritenersi, tuttavia, non opponibili all'aggiudicatario giusto provvedimento di Codesto Giudice dell'Esecuzione in data 08/05/2024.

Esiste servitù come riportata nella perizia di stima alla quale si rimanda per una puntuale

descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Sussiste una convenzione edilizia del 04.04.1997 opponibile all'aggiudicatario.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Prezzo base per la vendita senza incanto: Lotto Unico: € 473.800,00

Si precisa che il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore per il Lotto Unico all'importo di € 355.350,00 (prezzo minimo) pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo: Lotto Unico: € 5.000,00;

Modalità e termine di trasmissione delle offerte: 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, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio - comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Data dell'esame delle offerte: 11 Giugno 2025 ore 09,30 si precisa che tutte le offerte verranno esaminate lo stesso giorno alla stessa ora. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Luogo di esame delle offerte: studio professionale del Delegato Avv. Francesco Giammugnai, sito in Terni - Via Petroni n. 15.

Si rappresenta che il prezzo di perizia del Lotto Unico è pari ad € 489.500,00.

Si informa, altresì, che:

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

- le eventuali richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al succitato Professionista Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- per la presente vendita il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni ha nominato, quale gestore della vendita telematica, la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** e la vendita medesima si svolgerà tramite la piattaforma www.gobidreal.it;

- le cauzioni delle offerte andranno versate a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando il seguente codice IBAN: **IT 98 O 06220 14405 000002001755**.

- Sempre per quanto concerne le offerte telematiche si invitano gli offerenti ad accertarsi che

entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Si riporta, di seguito, la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza del 18 Settembre 2024.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) 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.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa - utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) 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, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio - comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile 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;

h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, **nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07**, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 - 31.08 di ogni anno). 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 dall'aggiudicazione;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) 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 (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 48/2022, 04.06.2025, LOTTO UNICO, CAUZIONE").

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

8) 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 - con dichiarazione allegata ad ogni singola offerta - 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);

9) 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;

10) 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola 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 tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) 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;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto 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;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) 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.

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

1) 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;

2) 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 bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

3) 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 liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) 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;

- 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.

5) 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.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto 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 ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

Si precisa che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rappresenta, inoltre, che dalla documentazione in atti emergono le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento: Atto unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto il 04 Aprile 1997 formalità n. 2234; Contratto preliminare di compravendita formalità n. 2943 dell'11 Aprile 2011 (ritenuta non opponibile all'eventuale aggiudicatario dal G.E.); Sequestro Conservativo n. 4923 formalità Reg. Part. del 5 Luglio 2013 (ritenuta non opponibile all'eventuale aggiudicatario dal G.E.); Locazione Ultrannovenale n. 7868 Reg. Part. del 2 Dicembre 2015.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

A norma dell'art. 173-*quater* disp. attuaz. c.p.c., si informa che la destinazione urbanistica dei terreni posti in vendita risultante dalla perizia di stima è la seguente "Zona E3 agricola a prevalenti colture tradizionali" come da certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 in atti; relativamente alla conformità urbanistico catastale e per quanto concerne le ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni si richiama integralmente quanto sopra indicato nella descrizione del bene sulla base della perizia di stima.

Si invitano gli interessati, comunque, a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Francesco Giammugnai (tel. 0744/400008-682422), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima del 3 Aprile 2024 e successiva integrazione del 28 Agosto 2024 a firma dell'Esperto, Geom. Giuliano Burattino, che andranno esaminate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni che dovrà essere consultabile, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,

www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, nonché, tramite Edicom s.r.l., sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, ebay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it). La vendita è inoltre pubblicizzata sul sito www.ilmessaggero.it ove sarà pubblicato un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria - Lazio) con l'annuncio di vendita.

Terni, 11 Febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. FRANCESCO GIAMMIGNAI

