N. 91/23 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 91/23, Dott. Marco Panebianco,

AVVISA

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, ha delegato le operazioni di vendita allo stesso custode/delegato il quale nella data sotto segnalata, terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

1/1 di piena proprietà del seguente bene:

Capannone artigianale con annessa corte di pertinenza ad Otricoli Strada Flaminia n. 47, della superficie commerciale di 941,05 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un capannone a destinazione artigianale, posto all'interno di un'area (ente urbano) di 1.350,00 mq complessivi (coperto e scoperto).

L'edificio ha una superficie in pianta lorda di 720 mq ed è costituito da due parti adiacenti di cui:

- la parte posta ad est è distribuita su unico livello fuori terra, in muratura portante di tufo e copertura leggera in lamiera metallica sostenuta da profili metallici;
- la parte posta ad ovest è distribuita su due livelli fuori terra con struttura portante in muratura di tufo ed ospita al piano terra locali adibiti a laboratorio e servizi annessi, mentre al piano primo, accessibile tramite scala esterna, ospita locali adibiti ad uffici e mostra prodotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra – Primo ed ha un'altezza interna variabile (vedasi planimetria).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile costruito nel 1963 (data desunta da dichiarazione del Sindaco del Comune di Otricoli in riferimento alla Concessione edilizia originaria).

Descrizione della zona: I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Otricoli, Magliano Sabina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi pubblici sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona archeologica di Otricoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale:

Foglio 11 particella 185 (catasto fabbricati di Terni), categoria D/7, consistenza 716 mq, rendita 7.260,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Flaminia, piano: T-1, intestato a X, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Ente urbano da 1.350 mq al Foglio 11 Part. 185 (catasto terreni di Terni).

Confina a nord-est con particella 189 e con la sede stradale della Via Flaminia SS3, a sud-est con particella 18 e a sud-ovest con le particelle 181-182-188-175.

Descrizione analitica del compendio:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio adibito ad attività produttiva artigianale, realizzato presumibilmente nel 1963, con muratura portante in blocchi di tufo e copertura in lamiera metallica grecata; il fabbricato comprende vari locali, laboratorio e magazzini al piano terra, con servizi annessi e locali adibiti ad ufficio al piano primo.

Il fronte nord-est ed il fronte sud-est sono privi di intonaco esterno.

Accedendo al piano terra tramite una porta pedonale vetrata in alluminio sul fronte nord-ovest provvista di cancellata metallica, si trova un locale disimpegno dal quale si accede ad un ulteriore locale di servizio nel quale è posto il quadro elettrico generale e, di seguito, al servizio igienico provvisto di lavabo e vaso a cacciata.

Dal disimpegno si accede poi all'ambiente principale adibito a laboratorio, con una prima parte di altezza 3,18 mt (sottostante al piano uffici), una seconda parte con copertura a falde in lamiera con altezza al colmo di 6,22 mt ed una terza parte con medesima copertura, ma con altezza al colmo di 5,56 mt.

Le pareti interne sono intonacate a civile, la copertura in lamiera è a vista, sulle pareti laterali sono presenti infissi vetrati di vario tipo e dimensioni. E' presente un primo portone carrabile a quattro ante sul fronte sud-ovest adducente alla corte esterna di proprietà.

Impianto di distribuzione FM a vista in tubazioni di materiale plastico, prese industriali a muro ed illuminazione realizzata con plafoniere fluorescenti lineari e proiettori al colmo delle falde.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni.

Da tale ambiente è possibile accedere tramite passaggio pedonale ad un secondo ambiente, attualmente adibito a magazzino, avente medesime caratteristiche costruttive del precedente, con copertura a falde in lamiera con altezza al colmo di 5,56 mt.

All'interno di tale ambiente è presente un servizio igienico in pessime condizioni; sopra tale servizio igienico è presente un locale soppalcato con struttura in carpenteria metallica, accessibile tramite scala metallica, con innalzamento della falda di copertura; tale locale soppalcato non risulta essere presente nelle pratiche edilizie né nella planimetria catastale, così come l'innalzamento della copertura; non si hanno evidenze di autorizzazioni sismiche della struttura portante in carpenteria.

L'ambiente è provvisto di infissi sulle pareti laterali e di un portone carrabile con quattro ante in ferro sul fronte sud-ovest adducente alla carta di proprietà. Presente un quadro elettrico e la distribuzione elettrica con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tubazioni plastiche a vista, prese industriali a muro ed illuminazione realizzata con plafoniere fluorescenti lineari a soffitto.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni, intonaco interno in cattive condizioni.

Il terzo ambiente al piano terra, sul lato sud-est del fabbricato è accessibile unicamente dalla corte esterna, tramite un portone carrabile con ante metalliche cieche. L'ambiente ha le medesime caratteristiche costruttive dei precedenti, con copertura in lamiera con altezza al colmo di 5,56 mt.

Nel volume è presente un servizio igienico provvisto di lavabo, vaso a cacciata e piatto doccia, in pessime condizioni e probabilmente inutilizzabile.

Pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni; intonaco interno in cattive condizioni.

Il piano primo posto sulla parte nord-ovest del fabbricato è accessibile tramite scala metallica esterna; non si hanno evidenze di autorizzazioni edilizie e sismiche relativamente a tale scala esterna ed al ballatoio di sbarco. Al piano primo si accede in un ampio locale adibito a mostra ed ufficio, da tale ambiente sono raggiungibili un ulteriore locale adibito ad ufficio ed un servizio igienico provvisto di lavabo, vaso a cacciata e piatto doccia.

Pavimentazione in ceramica, pareti interne intonacate a civile, infissi perimetrali in alluminio.

Si osserva che la facciata nord-ovest e la facciata sud-ovest del corpo di fabbrica distribuito su due livelli sono ricoperte con una pannellatura sandwich in lamiera ed isolante intermedio.

I locali al piano terra sono sprovvisti di impianto di climatizzazione. Gli ambienti al piano primo sono serviti da due pompe di calore elettriche con rispettive unità interne split a parete.

Sul fronte nord-est sono presenti tubazioni di scarico in PVC a vista, fissate alla parete perimetrale; tali tubazioni collegano il servizio igienico al piano terra e quello al piano primo nonché i pluviali di raccolta delle acque meteoriche della copertura. Secondo uno schema planimetrico allegato alla pratica edilizia del 1994 è presente lo scarico in pubblica fognatura corrente sul lato opposto rispetto alla via Flaminia, con interposizione di fossa imhoff.

Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie il cui costo di sanatoria/ripristino ammonta ad € 20.200,00, già decurtate dal valore di stima.

L'immobile è occupato senza titolo da terzi e su di una sua porzione vede opposti i sigilli di una procedura fallimentare estranea alla presente procedura, ma si comunica che lo stesso sarà consegnato all'aggiudicatario come libero.

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.

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 perizia di stima redatta dall'Ing. Fabio Santoro nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 91/2023 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento non ci sono.

Riguardo alla classe energetica posseduta dall'immobile è stata stimata la classe "G".

Per la regolarità catastale dell'immobile esecutato il Ctu ha accertato le seguenti difformità:

- Piano terra: diversa posizione delle tramezzature interne al laboratorio; non presente accesso pedonale dall'esterno lato sud-ovest; diversa disposizione delle aperture finestrate della zona a due livelli;
- Piano primo: diversa disposizione delle tramezzature interne; la veranda all'angolo ovest è sostituita da infisso vetrato a tutta altezza.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: € 700,00

Per la conformità urbanistica dell'immobile esecutato il Ctu non ha riscontrato nessuna difformità.

Per la conformità edilizia dell'immobile esecutato il Ctu ha accertato le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio ottenuto con Concessione n. 173/1994, rispetto al quale non è stata ottenuta l'Agibilità:

1) all'interno del magazzino centrale è stato realizzato un locale soppalcato sopra il bagno, accessibile tramite scala metallica, con contestuale innalzamento locale della copertura rispetto al livello della falda del capannone.

Non sono stati rinvenuti progetti e pratiche strutturali riguardanti tale intervento.

L'intervento risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: rimozione del locale soppalcato e della sovracopertura con ripristino del piano di falda circostante: € 6.500,00 (presunti);

2) diversa disposizione delle tramezzature interne sia nel laboratorio al piano terra, sia al piano primo locali uffici; diversa destinazione d'uso di parte dei locali al piano primo, previsti come abitazione del custode ed ora utilizzati come uffici/esposizione; mancata realizzazione di due scale interne di accesso al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intervento risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ed opere interne: € 3.000,00 (presunti)

Non viene considerato l'onere di progettazione e realizzazione delle scale interne di accesso al piano primo (si veda punto seguente).

3) Realizzazione di scala esterna aperta in carpenteria metallica e balcone di sbarco, per l'accesso al piano primo, in luogo di scale interne previste a progetto. Non sono state rinvenute pratiche edilizie o strutturali riguardanti tale intervento.

Il corpo scala mantiene una distanza di 6,15 m dal fabbricato antistante provvisto di finestre ed una distanza stimabile in circa 5 metri dal confine di proprietà (non identificato).

Costi di regolarizzazione:

Demolizione del corpo scala e del balcone esterni: € 5.000,00 (presunti).

Non viene considerato l'onere di progettazione e realizzazione delle scale interne di accesso al piano primo previste a progetto.

4) Rivestimento esterno di parte del fabbricato sui fronti nord-ovest e sud-ovest, mediante pannelli sandwich in lamiera coibentati, con chiusura di un'apertura finestrata al piano primo e di tre aperture finestrate al piano terra; mancanza di un'apertura finestrata al piano terra del laboratorio sul fronte nord-est; conseguenti variazioni dei prospetti dell'edificio.

L'eventuale regolarizzazione è subordinata dalla verifica dei rapporti aeroilluminanti dei locali interessati dall'occlusione delle finestrature previste a progetto.

L'intervento risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche: € 2.000,00 (presunti) – o in alternativa ripristino dello stato di progetto delle aperture.

5) Chiusura di una veranda al piano primo in corrispondenza dell'angolo ovest, mediante infisso vetrato a tutta altezza; eliminazione di una veranda al piano primo sul fronte sud-ovest con conseguente variazione prospettica ed ampliamento volumetrico degli ambienti.

L'intervento risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Ripristino della situazione assentita di progetto per le due verande: € 3.000,00 (presunti).

- **Valore di stima** € 192.800,00
- **Prezzo a base d'asta** Euro € 108.562,50
- **Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base):** € 81.421,87 tuttavia in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- **Rilancio minimo per la gara:** € 2.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

- Data dell'esame di tutte le offerte telematiche e analogiche e della eventuale vendita senza incanto con modalità sincrona mista: 22/10/2025 ore 13:30 e seguenti.

- Termine di presentazione delle offerte telematiche e analogiche: 21/10/2025 ore 11:00.

- Luogo della vendita: Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea Spa sita in Strada di Collescipoli n. 57 – Terni.

- Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it

- Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni:

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

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 21/10/2025** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 91/2023" – IBAN: IT72Q0622014405000002001591 **(IBAN da utilizzare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche per versare la cauzione),**

E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

- Analogica: Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 11:00 del 21/10/2025** presso lo studio del custode/delegato, Dott. Marco Panebianco, sito in Terni in Piazza San Giovanni Decollato n. 12, piano III, dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 13:00 e dalle 15:30 alle 18:00.

Alle offerte analogiche 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 R.G.E. N. 91/2023" per un importo pari al**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. (5 – pag. 11 dell'ordinanza).

Punto 1 – pag. 10 dell'ordinanza) 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 nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

punto 2 – pag. 10 dell'ordinanza) 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 a pena di inefficacia;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

punto 3 – pag. 11 dell'ordinanza) 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 dell'art. 583 c.p.c.;

punto 4 – pag. 11 dell'ordinanza) 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato).

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

Punto 6 – pag. 11 e 12 dell'ordinanza) 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;

punto 7 – pag. 12 dell'ordinanza) L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

punto 8 -pag. 12 dell'ordinanza) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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);

punto 9 – pag. 12 dell'ordinanza) 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 R.G.E. N. 91/2023",** oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

punto 10 – pag. 12 dell'ordinanza) 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 versare 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;

punto 11 – pag. 13 dell'ordinanza) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate 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;

punto 12 (pag. 13 – 14 dell'ordinanza) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche), nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, parimenti 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 al rilancio minimo indicato pari a 2.500,00 euro;

- 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 presentato la cauzione più alta,** e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista 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;

punto 13 (pag. 14 dell'ordinanza) 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 a carico del creditore;

punto 14 (pag. 14 – 15 dell'ordinanza) 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 R.G.E. N. 91/2023";**

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate **esclusivamente** utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, dell'Ing. Fabio Santoro, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.astegiudiziarie.it - www.Legalmente.net – www.ilmessaggero.it – nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Sui predetti siti è consultabile anche l'avviso di vendita.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita, Dott. Marco Panebianco, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: marco.panebianco@inwind.it; oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde di call center 800630663. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il gestore nominato per la vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Terni, 30/05/2025

Il Professionista delegato
Dott. Marco Panebianco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009