



## TRIBUNALE DI TERNI

\*

### AVVISO DI VENDITA DELEGATA

**Esecuzione immobiliare n. 96/2018 RGE Trib. Terni con riunita la n. 42/2019 RGE Trib. Terni**

\*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri**

**Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Roberta Scarchini**

**Gestore della vendita telematica con modalità sincrona mista: Aste Giudiziarie Inlinea spa**

\*

La sottoscritta avvocato Roberta Scarchini, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, pec: [avvrobotascarchini@recapitopec.it](mailto:avvrobotascarchini@recapitopec.it), e.mail: [robotascarchini@gmail.com](mailto:robotascarchini@gmail.com), custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri del 09.08.2019, visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

### AVVISA

che il giorno 24 marzo 2020, alle ore 15,30, in Terni, presso la sala d'aste di Aste Giudiziarie Inlinea spa, sita in Terni, strada di Collescipoli n. 57, si terrà la

### VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

a mezzo del gestore società Aste Giudiziarie Inlinea spa, che vi provvederà tramite il proprio portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili di seguito descritti:

#### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su complesso industriale sito in Attigliano, via Madonna delle Grazie n. 35 distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6 particella 311 sub 2 (già particella 311 sub 1) cat. D/7 e relativa area di pertinenza (ente urbano) censita al catasto terreni al foglio 6 particella 311. Il complesso industriale è costituito da un capannone suddiviso in due corpi di fabbrica con annessa officina, vani tecnici, cabina elettrica e locali impianti. La copertura del capannone in una parte consistente è realizzata in cemento amianto mentre in altre porzioni è costituita da pannelli in lamiera. Nell'ampia area esterna, a sud del capannone industriale, sono presenti due vasche, tre basamenti per silos, due locali manovra, un locale macchine, un locale pompe. In prossimità

dell'entrata principale ad ovest dell'area sono presenti una palazzina adibita ad uffici del personale e un edificio adibito a deposito mensa - magazzino.

L'immobile attualmente è nella disponibilità dall'esecutato, contestualmente all'ordinanza di vendita e delega è stato emesso l'ordine di liberazione che è in corso di esecuzione in modo che l'immobile sia effettivamente libero da persone e cose al momento dell'aggiudicazione.

Per una migliore descrizione del compendio posto in vendita si rinvia all'esame della consulenza tecnica di stima in atti.

**Prezzo Base lotto unico) € 1.469.025,13** ( pari al prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc.)

**Prezzo minimo lotto unico) (75% del prezzo base) € 1.101,768,85**

**Rilancio Minimo lotto 1) € 5.000,00.**

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Maria Letizia Viali con studio in Terni, consulenza alla quale ci si riporta e che deve intendersi qui integralmente trascritta, risultano alcune difformità planimetriche e alcuni abusi/irregolarità.

Il ctu infatti ha riscontrato delle difformità catastali in quanto la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi; in essa infatti è raffigurata una tettoia a sud, una tettoia in aderenza al vano macchine termiche, una tettoia a copertura del deposito olii, opere che di fatto non esistono.

Inoltre si rinvencono le sole strutture in cemento armato a sostegno dei silos e parte del locale manovra risulta crollato. Si evidenzia altresì una diversa distribuzione interna dei locali adibiti a mensa/servizi/magazzino della palazzina uffici, oltre alla demolizione di alcuni tramezzi all'interno dei locali accessori al capannone industriale. Il ctu pertanto non ha dichiarato la conformità catastale delle opere, ha determinato in € 8.000,00 gli oneri per regolarizzare dette difformità e ha decurtato i relativi costi dal prezzo di stima.

Il consulente ha inoltre verificato che diverse opere sono state realizzate in modo difforme a quanto autorizzato nei relativi titoli. L'esperto, con particolare riferimento al capannone industriale ha riscontrato: - una diversa realizzazione della sala comando, della sala quadri, una diversa distribuzione dei locali accessori (officina, locali tecnici, palazzina uffici, edificio adibito a servizi), una non corrispondenza della lunghezza del capannone est, la presenza di alcune tettoie in lamiera metallica a nord dell'edificio in prossimità della recinzione. In relazione alla palazzina uffici ha riscontrato: - una diversa distribuzione interna dei locali per l'inserimento di pareti prefabbricate a divisione dei vani uso ufficio; in relazione all'edificio adibito a mensa-deposito-spogliatoio ha riscontrato una diversa distribuzione interna dei locali e una diversa disposizione delle finestre e

infine la demolizione delle tettoie rappresentate nella planimetria catastale e la non conformità ai titoli delle vasche, del locale pompe e del locale manovra posto in prossimità del silos.

Il ctu pertanto non ha dichiarato la conformità edilizia delle opere, regolarizzabili mediante pratica in sanatoria e ha determinato in € 21.000,00 gli oneri per regolarizzare dette difformità e ha decurtato i relativi costi dal prezzo di stima.

Per una migliore descrizione delle difformità planimetriche e degli abusi/irregolarità si rinvia all'esame della consulenza tecnica depositata in atti, pubblicata con il presente avviso e con l'ordinanza di vendita, consulenza da intendersi qui integralmente richiamata.

Il ctu ha dichiarato la conformità urbanistica del compendio immobiliare posto in vendita, evidenziando però che dall'esame documentale svolto presso gli archivi comunali è stato possibile rinvenire i dati dei diversi certificati di agibilità rilasciati nel tempo a supporto delle pratiche edilizie richieste ma non è stato possibile rinvenire le relative certificazioni di agibilità.

A norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno distinto al catasto terreni del comune di Attigliano, al foglio 6 part. 311 ( ente urbano) posto in vendita, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia di cui al d.p.r. 380 del 22.01.2019 in atti, è la seguente: secondo il piano regolatore generale approvato con delibera di c.c. n. 22 del 23.09.2006 e secondo la variante parziale al piano regolatore generale parte operativa approvata con delibera del c.c. n. 18 del 26.04.2017 il terreno sul quale sorge il fabbricato, censito al C.T. al foglio 6 p.lla 311 ricade prevalentemente in zona IP/e, insediamenti produttivi esistenti e nel versante est in prossimità del fosso zona di verde ambientale con le prescrizioni previste dalla parte III titolo III e V delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ( parte strutturale) e quelle previste dal titolo III capo IV e VI delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ( parte operativa) vigenti ed eventuale normativa sovra ordinata.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - potranno presentare offerte di acquisto in forma analogica o in forma telematica ai sensi dell'art. 571 cpc, dell'art. 161 ter disp att. cpc, degli artt. 12, 13 e 22 del d.m. n. 32/2015.

#### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE**

1) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, entro le ore 11,00 del 23 marzo 2020, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità deve essere accertata mediante



esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

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, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o 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 dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, se è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere dalla comunione legale il bene per il quale l'offerta viene formulata il coniuge dell'offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

se l'offerente è una persona giuridica, nell'offerta devono essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, il codice fiscale e la partita iva, le generalità del legale rappresentante e il recapito telefonico;

se l'offerta viene presentata per conto e nell'interesse di un minore, essa deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerta viene presentata per conto di un interdetto, di un inabilitato o di un amministrato, l'offerta deve essere sottoscritta, rispettivamente, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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 (prezzo minimo), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, pagamento che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale; il pagamento non potrà essere rateizzato;

e. l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende

obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri, mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato;

5) all'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - proc. n. 96/2018" 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

#### B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. 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/> e dovrà essere compilata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e presente nel Portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, modulo che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le offerte di acquisto criptate, con i relativi documenti allegati, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore 11,00 del 23 marzo 2020, giorno precedente quello fissato per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo di pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte telematiche si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; a tal fine si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato (ovvero entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto telematica deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32 del 2015 tra i quali:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece per escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale all'offerta deve essere allegata la dichiarazione dell'altro coniuge resa ai sensi dell'art. 179 c.c. in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è extracomunitario, all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è una persona giuridica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Se l'offerta è presentata da più soggetti al fine di acquisire congiuntamente l'immobile, la stessa deve essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti; in alternativa a colui che sottoscrive l'offerta deve essere rilasciata procura notarile dagli altri offerenti; le procure devono essere allegate all'offerta e spedite in originale al professionista delegato entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve versare una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; detta cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione e intestato alla procedura esecutiva n. 96/2018 RGE trib. Terni, iban IT9700707525701000000720245, aperto presso BCC Umbria Credito Cooperativo soc. coop., indicando come causale: "versamento cauzione trib. Terni proc. n. 96/2018 RGE lotto unico".

Si precisa che la cauzione deve essere versata mediante bonifico sul conto sopra indicato solo in caso di offerta telematica, mentre in caso di offerta analogica la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile.

Si invitano gli offerenti a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito dell'importo versato per cauzione nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva è causa di inefficacia dell'offerta e il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione allegando la copia della contabile del versamento nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario, con accredito sul conto corrente bancario e/o postale indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

C) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando tutto quanto indicato nel presente avviso, all'offerta, sia essa depositata in forma analogica o telematica, dovranno essere allegati i seguenti documenti da inserirsi nella busta contenente l'offerta:

- se l'offerente è una persona fisica, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione e precisamente: - assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea; - copia della contabile di bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva in caso di offerta telematica;
- la dichiarazione di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto della prima casa (salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento di quanto dovuto per saldo prezzo e spese);
- se il soggetto offerente è un extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno in corso di validità dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se si vuole escludere il bene dalla comunione legale, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione dall'altro coniuge resa ai sensi dell'art. 179 c.c. in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;
- se il soggetto offerente è minorenne, all'offerta deve essere allegato copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa viene presentata, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta deve essere allegato copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa è presentata, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, all'offerta deve essere allegato copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese rilasciato dalla CCIAA aggiornato) da cui risultino la costituzione della persona giuridica e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri e copia del documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;



- se l'offerta è formulata da più persone, ad essa deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### D) ALTRE DISPOSIZIONI

1) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta, sia analogica che telematica, non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura sopra indicate;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata, sia analogica che telematica, è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o qualora ometta di connettersi al portale il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del d.m. n. 227/2015; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n.8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al precedente punto 3), dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - proc. n. 96/2018" oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e sopra indicato;

5) 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 direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del

Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 6); 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; ove il saldo prezzo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

6) nel caso di cui al precedente punto 5) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

7) 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;

8) 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. 96/2018";

- si rende, inoltre, noto 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 tale senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento:

9) l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli verranno effettuate presso la cancelleria del tribunale di Terni.

#### E) APERTURA DELLE BUSTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

##### E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) Le buste contenenti sia le offerte analogiche che quelle telematiche saranno aperte ed esaminate congiuntamente dal delegato, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, alle ore 15,30 del giorno 24 marzo 2020, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea spa, sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo presso detta sala aste per l'orario sopra indicato per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione dell'offerta telematica, potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura dello stesso professionista delegato 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

All'esito delle necessarie verifiche circa la regolarità delle offerte e circa il versamento della cauzione, il professionista delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

2) 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 delegato 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 dell'offerta più alta con la modalità telematica sincrona mista, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 5.000,00; si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, sia formulata in via telematica sia comparando presso la sala aste innanzi al Delegato alla vendita, dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e 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 l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte analogiche ed entro i successivi tre giorni lavorativi dovrà effettuare i bonifici per restituire le cauzioni versate dagli offerenti telematici non aggiudicatari.

3) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al G.E.; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., sia presentata 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.

4) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in subordine, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

- b) 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.;
- 5) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;
- 6) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 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.

#### F) 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, architetto Maria Letizia Viali, con studio in Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui essi si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi 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;

- 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; eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato;

- la liberazione degli immobili che dovessero risultare occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;

- gli oneri fiscali e gli eventuali altri oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che la consulenza tecnica di stima degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e nei siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- si precisa che, per effetto della delega delle operazioni di vendita, 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 proprio studio; la vendita si svolgerà presso la sala aste telematiche, sita in Terni, strada di Collescipoli n. 57.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate alla sottoscritta Custode esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

**Si avvisa che il Tribunale di Terni per la vendita non si avvale di mediatori, né di agenzie immobiliari né di altri intermediari.**

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode-professionista delegato ai recapiti sopra indicati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e contattando il numero verde di call center 800630663, ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia.



Per un supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti: telefono 058620141, e.mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

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

Orvieto, 9 dicembre 2019

Il Professionista delegato

Avv. Roberta Scarchini

