



**TRIBUNALE DI TERNI**

--0000--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Esecuzione immobiliare n. 110/2022 R.G.E.**

--0000--

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini**

**Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Claudio Nunzi**

Il sottoscritto Avv. Claudio Nunzi, con studio in Terni, Viale Benozzo Gozzoli n.2 nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 110/2022R.G.E., promossa da Cassa di Risparmio di Orvieto Spae per essa, già quale mandataria e procuratrice speciale Credit Management Srl, incorporata per fusione dalla Cerved Credit Management Spa, giusta nuova ordinanza di vendita e delega delle operazioni del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 14.11.2024, comunicata in pari data, e che fa seguito all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 10.05.2023, recapito telefonico e fax 0744/58931 - 339/8717585 - e-mail: [studio.legale.nunzi@gmail.com](mailto:studio.legale.nunzi@gmail.com) pec: [claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it](mailto:claudio.nunzi@ordineavvocatiterni.it)

**AVVISA**

che il giorno **09 Luglio 2025** alle ore **11:00** a mezzo del gestore **“GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl”**, tramite la piattaforma **“[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)”**, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO UNICO**

**Diritto piena proprietà per la quota di 1/1 su:**

**A) - Deposito commerciale** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo Ripalvella, Via Centro n° 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 83 sub. 7, categoria C/2, classe 1, piano 2-3, consistenza 378 mq., superficie catastale 386 mq.240, rendita € 351,40. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano secondo e terzo, con accesso diretto da scala interna in comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da due grandi locali ad uso magazzino, complementari all'attività di esposizione e vendita di mobili localizzata al piano terra nell'unità immobiliare anch'essa oggetto di esecuzione (sub. B). L'unità immobiliare presenta un terrazzo al piano secondo ed un terrazzo al piano terzo collegati mediante scala esterna in acciaio. Dal terrazzo sito al piano terzo si accede a dei locali sottotetto non oggetto di esecuzione: per tale motivo su detti terrazzi grava una servitù di passaggio consolidata e non trascritta a favore di terzi. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Presenta un'altezza interna di 2,80 m. in tutti gli ambienti.

**B) - Negozio** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo Ripalvella, Via Centro n° 9, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 83 sub. 8, categoria C/1, classe 6, piano T-1, consistenza 538 mq., superficie catastale 603 mq.240, rendita € 6.140,57. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione negozio disposta su due livelli al piano terra e primo, con accesso diretto da corte comune con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato a metà degli anni novanta. L'unità immobiliare è composta da tre grandi locali ad uso negozio ed esposizione mobili, complementari all'attività di magazzino localizzata al piano secondo e terzo nell'unità anch'essa oggetto di esecuzione (sub. A). L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Nel locale negozio al piano primo si riscontra la presenza di macchie di umidità dovute ad una vecchia infiltrazione da acque meteoriche provenienti dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza interna del controsoffitto di 2,70 m in tutti gli ambienti ed al piano primo un'altezza interna del controsoffitto di 2,15 m in tutti gli ambienti.

**C) - Deposito commerciale** sito in Comune di San Venanzo (TR), Frazione/Vocabolo, Via Centro n° 9, (già Voc. Calcagnella), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 91, particella 255, categoria C/2, classe 6, piano T- S1, consistenza 191 mq., superficie catastale 233 mq., rendita € 429,17 (corrispondente a quanto distinto al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 91, particella 255 (già particella 49), aree di enti urbani e promiscui, Partita Speciale 1, ente urbano, superficie 2,80 are). Trattasi di una unità immobiliare a destinazione magazzino disposta su due livelli al piano terra e seminterrato, con accesso diretto dalla corte di proprietà esclusiva di superficie pari a 200,00 mq. L'unità immobiliare è composta da un ampio locale ad uso magazzino con due locali pertinenziali attrezzati a cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato è situato un piccolo locale ad uso magazzino con altezza interna pari a 1,80 m, di non facile utilizzo. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Presenta un'altezza interna massima di 3,90 m nel locale principale ad uso magazzino.

L'esperto ha rilevato l'esistenza delle seguenti difformità edilizie su tutte le unità immobiliari: - diversa distribuzione degli spazi interni e delle fondellature; - presentazione della pratica di Agibilità. Regolarizzabili, rispettivamente, con un costo di € 2.500,00 (onorario C.I.L.A. e sanzione amministrativa), di € 4.500,00 (onorario). Sulla particella 255: - variazioni prospettiche dovute a diversa realizzazione delle bucatore sulle tamponature; - realizzazione di porzione di solaio a chiusura di scala interna. Regolarizzabili con un costo di € 6.700,00 (onorario, oneri di legge S.C.I.A., valutazione sicurezza e sanzioni amministrative), nonché delle seguenti difformità catastali: - diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Regolarizzabili con un costo di € 450,00 (onorario e oneri di legge e diritti catastali). Sulla particella 83 sub.7 e sub.8: - errata attribuzione di categoria catastale e diversa distribuzione degli spazi interni. Regolarizzabili con un costo di € 850,00 (onorario ed oneri di legge e diritti catastali) e, così, per un complessivo importo di € 15.000,00.

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

- gli immobili sono occupati da terzi ma non risulta che questi siano titolari di un diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura esecutiva.

Contestualmente alla ordinanza di vendita del 10.05.2023 è stato adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

**Valore degli immobili secondo la perizia di stima del 20.04.2023 dell'Ing. Gabriele Battistoni: € 301.071,70**

**Prezzo base: € 31.756,64**

**Prezzo minimo, ex art.571, co.2, c.p.c.: € 23.817,48 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00**

**\* IL TRIBUNALE DI TERNI, PER LA VENDITA, NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CONMODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**(Modalità di presentazione della offerta telematica e altre disposizioni)**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica asincrona la Società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl la quale vi provvederà attraverso il proprio portale: "[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)"

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 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" 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 - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](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 dell'UE 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 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.**

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;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica, 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).

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega vincolato all'ordine del Giudice ed intestato a: "Tribunale di Terni R.G.E. n. 110/2022", **IBAN: IT23 H062 2014 4050 0000 2001 437** (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa - Filiale di Terni Petroni)

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".

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 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 nel presente 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

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);

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) 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** sul conto corrente delega vincolato all'ordine del Giudice ed intestato a: "Tribunale di Terni R.G.E. n. 110/2022", **IBAN: IT23 H062 2014 4050 0000 2001 437** (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa - Filiale di Terni Petroni);

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 rende noto che la vendita senza incanto con modalità asincrona è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 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 in data 20.04.2023 dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni, nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 110/2022 R.G.E., anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

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;

a norma dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono, inoltre, le seguenti notizie di cui all'art.46 dello stesso T.U. e di cui all'art.40 L. 47/1985 e successive modificazioni: l'Esperto ha rilevato l'esistenza di difformità edilizie e catastali, tutte analiticamente indicate nella descrizione degli immobili a pagina 2 del presente avviso; Pratiche edilizie: - Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 123, intestata a omissis, per lavori di Autorizzazione a costruire un laboratorio di falegnameria, presentata il 08/07/1963 con il n. 2396 di protocollo, rilasciata il 17/02/1964; - Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 201, intestata a omissis, per lavori di Ampliamento laboratorio di falegnameria, presentata il 05/07/1967 con il n. 1984 di protocollo, rilasciata il 31/07/1967, agibilità del 12/02/1981; - Concessione edilizia N. 34/93, intestata a omissis, per lavori di Lavori di impermeabilizzazione della copertura a terrazza del fabbricato al fine di evitare infiltrazioni di acqua, rilasciata il 04/12/1993 con il n. 1253 di protocollo; - Concessione edilizia N. 156/95, intestata a omissis, per lavori di Riparazione di fabbricato danneggiato da incendio e destinato ad abitazione, esposizione e vendita mobili, rilasciata il 24/10/1996 con il n. 4972 di protocollo; - Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 165/95 del 24/10/96 N. 66/97, intestata a omissis, per lavori di Riparazione fabbricato danneggiato da incendio, rilasciata il 20/06/1997 con il n. 909 di protocollo; - Concessione edilizia in variante alle C.E. n. 156/95 e 66/97 N. 164/97, intestata a omissis, per lavori di Realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano secondo e il terrazzo e copertura della botola della scala, rilasciata il 27/11/1997 con il n. 5910 di protocollo; - Concessione edilizia N. 148/00, intestata a

omissis, per lavori di Piano di recupero di iniziativa privata di una porzione di fabbricato destinato a magazzino, rilasciata il 27/04/2001 con il n. 3625 di protocollo; - Comunicazione preventiva manutenzione ordinaria N. 14/2012, intestata a omissis, per lavori di Installazione di impianto fotovoltaico di potenza nominale 19,68 kWp sul tetto di copertura del proprio edificio adibito a civile abitazione e attività commerciale, presentata il 22/02/2012 con il n. 896 di protocollo. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone, i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5° del citato T.U. e di cui all'art.40 co.6° della citata L.47/1985; In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone, i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5° del citato T.U. e di cui all'art.40 co.6° della citata L.47/1985;

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

- se occupati dal debitore, la liberazione degli immobili, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art.560 c.p.c.

- se ancora occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura e spese del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della ordinanza di vendita del 10.05.2023 (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

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

- l'elaborato peritale redatto dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

[www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

[www.astegiudizierie.it](http://www.astegiudizierie.it)

[www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net)

[www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it)

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet sopra indicati, sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art.490, secondo comma, c.p.c., tra cui l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del del 10.05.2023 e la nuova ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 14.11.2024 , che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alle quali si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto delegato Avv. Claudio Nunzi, al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom Servizi Spa o sulla vendita telematica, presso il delegato e presso l'anzidetto gestore nominato per la vendita al numero telefonico 0737/782080 dal lunedì al venerdì: 09:00 - 13:00/14:00 -18:00.

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 suo studio (ad eccezione di quanto in precedenza indicato con riguardo alla presentazione delle offerte ed allo svolgimento della vendita).

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

Terni, li 27.03.2025

**Il Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita**  
**Avv. Claudio Nunzi**