

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SINCRONA MISTA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 46/2023 Tribunale di Terni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

La sottoscritta **Avv. Monia Caiello**, con studio in **Orvieto (TR), Via della Loggia De' Mercanti n. 8**, **tel. 0763.342500-e-mail: avvmoniacaiello@gmail.com; PEC: avvmoniacaiello@cnsfpec.it**, nominato custode giudiziario con provvedimento del 14.09.2023 nonché Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21.02.2024 nel procedimento esecutivo 46/2023 RG ESEC. IMMOB., visto il provvedimento del 20.03.2025 che autorizza un ultimo esperimento di vendita,

AVVISA

che il giorno **1.07.2025 alle ore 11.30** presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Orvieto, Via della Loggia de' Mercanti n.8, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N.32/2015, a mezzo del gestore "EDICOM SERVIZI SRL", nominato con ordinanza del G.E. del 21.02.2024, TRAMITE LA PIATTAFORMA <https://www.doauction.it/>**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Per effetto della delega di cui all'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche e all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nell'Elaborato peritale, redatto dal Geom. Alberto Corvi, C.F. CRVLR88S23A262E in data 28.11.2023, con studio in Amelia Via Rimembranze n.40; e-mail: corvigeometra@gmail.com; PEC: alberto.corvi@geopec.it, tel. 3282626385.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore www.doauction.it a cura del Professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.doauction.it.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato alla vendita di persona o a mezzo di avvocato munito di procura autenticata da Notaio.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita. **Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.**

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO E ALTRI DATI RITENUTI DI INTERESSE

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato costituita da abitazione popolare, sita in Castel Viscardo, Frazione Monterubiaglio Corso Vittorio Emanuele n. 15, piano 1-2-3, iscritta al NCEU Foglio 7, part.lla 160, sub. 3 categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5, rendita € 61,97 e Foglio 7 part.lla 160, sub. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 rendita € 144,61, e su porzione dello stesso fabbricato, costituita da cantina sita in Castel Viscardo, Frazione Monterubiaglio, Vicolo della Moma n. 1 piano T, distinta al NCEU Foglio 7, part.lla 160 sub 2, categoria C/2 classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 32,95.

L'immobile adibito a civile abitazione, della superficie complessiva di 225,29 mq, pur catastalmente suddiviso in due subalterni (3 e 4), rappresenta un'unica unità abitativa il cui accesso, posto sulla via pubblica, è completamente indipendente ed è composto al piano terra da piccolo ingresso, al piano primo da disimpegno, salotto con ripostiglio, locale pranzo, cucina e servizio igienico, al piano secondo da disimpegno e tre camere, oltre al sottotetto, al livello sovrastante, allo stato grezzo, mentre la cantina, senza finiture né impianti e alla quale si accede dal Vicolo della Moma, con superficie complessiva di 38,50 mq, è posta al piano sottostrada e presenta anche una zona grotta sita ad un livello ancora inferiore.

L'abitazione risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma; il solaio di copertura presenta condizioni critiche con evidenti avvallature e distacchi tra le pannelle; l'immobile allo stato attuale non è abitabile e necessita di un integrale intervento di ristrutturazione per renderlo abitabile; con provvedimento del 7.12.2023, è stata disposta dal G.E. l'interdizione dell'accesso al sottotetto e ai singoli locali interni dove si sono verificate cadute di calcinacci e dove sono presenti travi di sostegno in ferro a vista.

NON POTRA' QUINDI ESSERE CONSENTITA LA VISITA DEGLI IMMOBILI.

Per ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica le persiane dell'unità abitativa sono state rimosse.

Gli immobili, ubicati nel centro storico della Frazione di Monterubiaglio in area residenziale, sono stati edificati in data antecedente al 1967 e in base alle risultanze della perizia, non sono state rinvenute pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione e richieste di abitabilità / agibilità; sono state riscontrate difformità catastali del cui costo si è tenuto conto ai fini della stima.

L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.leg. 42/04.

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

L'immobile allo stato è libero da persone ma non da cose.

Contestualmente alla presente ordinanza viene 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.

L'Ordine di liberazione sarà attuato forzosamente a cura del custode giudiziario all'esito di un esperimento di aggiudicazione positiva.

PREZZO BASE D'ASTA: € 16.875,00 (sedicimilaottocentosettantacinque/00 euro), oltre oneri fiscali;

VALORE DI STIMA: € 38.706,05 (trentottomilasettecentosei/ 0,5 euro), oltre oneri fiscali;

PREZZO MINIMO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 12.656,25 (dodicimilaseicentocinquantasei/25 euro)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00 euro).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; la vendita è assoggettata a imposta di registro.

Si fa presente che in virtù di quanto previsto dal D.M. 227/2015 è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà degli immobili.

L'Esperto ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile e ha rilevato che l'edificio ricade nei centri antichi R1 del PRG comunale approvato con delibera di C.C. n. 11 del 28/02/2019, ed è regolato dall'Art. 13 delle Norme tecniche di Attuazione.

Con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, ci si riporta a quanto sopra detto in ordine all'edificazione dell'immobile e, nel dettaglio, all'elaborato del c.t.u. Geom. Alberto Corvi del 28.11.2023 da intendersi qui integralmente ritrascritto.

Nel caso in cui tali notizie siano insufficienti, tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del testo unico-DPR n. 380/2001, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si avverte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att.. c.p.c., che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico-DPR n. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Alberto Corvi redatta il 28.11.2023, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR n.380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'immobile è stato anche oggetto di perizia statica redatta in data 23.11.2023 dall'Ing. Alessandro Vitali (tel. 0744-302995; PEC alessandro.vitali@ingpec.eu).

SI RENDE NOTO

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

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- **che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);**
- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- **che la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione già emesso, all'esito di un esperimento di aggiudicazione positiva.**
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza e al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net.

SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

La vendita si svolgerà secondo le modalità della **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui agli artt. 571 c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

In entrambi i casi l'offerta è irrevocabile e deve essere presentata, con le specifiche modalità più avanti indicate, entro le 11,00 del giorno 30 giugno 2025.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto in forma cartacea devono essere presentate entro le ore 11,00 del giorno 30.06.2025 presso lo Studio del Professionista delegato in Orvieto (TR), Via della Loggia de' Mercanti n. 8.

- 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 delegato 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;

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una **marca da bollo** da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);**

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una persona giuridica nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il numero dell'iscrizione nel registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA, le generalità del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino anche i poteri conferiti all'offerente in udienza;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico

dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 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.

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

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

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da Notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

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

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

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

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni - Proc. n. 46/2023” per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7) 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. 46/2023”**.

- 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 trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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 presenti 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 e al pagamento telematico del bollo.

Le offerte d'acquisto criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta – che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente- entro le ore 11,00 del giorno 30.06.2025 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “offeratapvp.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.

L'offerta telematica si intenderà depositata 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 previsto per la scadenza del deposito (ovvero le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero Giustizia.

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 ed 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 per la vendita telematica è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 e seguenti del Decreto Ministero Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, seguendo le istruzioni presenti nel Manuale Utente sopra citato, tra cui:

- a) tutti i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero del lotto o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia ed 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 è soggetto a 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;
- i) il termine per la presentazione della dichiarazione ai fini antiriciclaggio che deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;**
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M 32/2015;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

All'offerta, sempre in relazione a quanto previsto negli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento, il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato, questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

Qualora l'offerente, 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione la circostanza e l'istituto di credito mutuante e procedere poi con le stesse modalità previste per la presentazione dell'offerta cartacea come indicate al punto 7) del paragrafo precedente.

Versamento della cauzione in caso di offerta telematica

L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2023 RGE Tribunale di Terni, aperto presso Banca Centro- Credito Cooperativo Toscana Umbria- Soc.. Coop. vincolato all'ordine del Giudice, al **seguito IBAN: IT75Q0707525701000000741931**, indicando come causale ***"Tribunale di Terni Proc. n. 46/2023 RGE LOTTO UNICO, versamento cauzione"***.

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

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato 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.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando il pagamento del bollo, come meglio specificato nei precedenti paragrafi, all'offerta cartacea o telematica dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,

la documentazione attestante il versamento della cauzione:

a) in caso di offerta telematica, copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b) in caso di offerta cartacea, assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Tribunale di Terni Proc. 46/2023”**;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisito 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 in corso di validità; 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);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); invece, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta (a seguito dell'aggiudicazione, il Professionista delegato acquisirà la dichiarazione dell'aggiudicatario e del coniuge da rendersi innanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni).

- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice

tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

APERTURA DELLE BUSTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE
E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche, depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, e delle offerte telematiche criptate, contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, nonché la deliberazione sulle offerte avverrà il **GIORNO 1.07.2025 ALLE ORE 11,30 presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Monia Caiello in Orvieto, Via della Loggia de' Mercanti n.8.**

In particolare, le buste contenenti l'offerta analogica e le offerte telematiche criptate saranno aperte ed esaminate congiuntamente nel giorno e nell'ora sopra indicate alla presenza degli offerenti on line, di quelli comparsi personalmente, nonché dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche) con le seguenti modalità:

- le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato che ne controllerà la regolarità e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica www.doauction.it a cura del Professionista delegato.
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica www.doauction.it che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea dovrà recarsi personalmente, in tempo per le ore 11,00 del giorno sopra indicato, presso lo Studio dell'Avv. Monia Caiello in Orvieto Via della Loggia de' Mercanti n. 8, per poter partecipare alle operazioni di vendita e all'eventuale gara; in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.

Chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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.

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'avviso;

D) se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto.

Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso, il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice, motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

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.

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, con la modalità sincrona mista, tra gli offerenti che intendono parteciparvi sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti stessi a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 1.000,00 trattandosi di immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000,00.

La gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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; la gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte, a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo.

Al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni.

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 sia 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. 590 bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo, lo scrivente delegato verificherà 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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine di 120 giorni, in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore.

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale www.doauction.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.doauction.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati nell'area riservata del sito www.doauction.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

ALTRE DISPOSIZIONI

- **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 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);
- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 46/2023”** oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

- 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 credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare direttamente 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;
- **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.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 21.02.2024 che, unitamente al presente avviso, all'Elaborato peritale dell'Esperto Geom. Alberto Corvi del 28.11.2023 alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, dovrà essere consultata preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, precisando che le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>; tuttavia nel caso di specie, **NON POTRA' ESSERE CONSENTITA LA VISITA DEGLI IMMOBILI.**

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere reperite, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,

www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net anche presso il sottoscritto custode giudiziario e Professionista delegato **Avv. Monia Caiello**, tel. **0763.342500** - e-mail: ***avvmoniacaiello@gmail.com***, e-mail certificata ***avvmoniacaiello@cnfpec.it***, al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di **Edicom Servizi srl**; maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il Professionista delegato o presso il gestore **Edicom Servizi srl** (da contattare ai seguenti recapiti: telefono: **041/5369911**, -e-mail: ***info@doauction.com***; il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al giovedì dalle ore **9.00** alle ore **13.00** e dalle ore **14.30** alle ore **18.30**, il venerdì dalle ore **9.00** alle ore **13.00** e dalle **14.30** alle **17.00**).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di delega e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., tra cui pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, dell' Elaborato peritale dell'Esperto Geom. Alberto Corvi, della perizia dell'Ing. Alessandro Vitali, delle planimetrie e delle foto sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net ; inoltre la vendita sarà pubblicizzata sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), nonché sul sito www.ilmessaggero.it .

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge, compreso, laddove applicabile in relazione al presente avviso, il Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32.

Orvieto, 27.03.2025

Il professionista delegato

Avv. Monia Caiello