

## TRIBUNALE DI TERNI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N.227/2015 alla quale è riunita la n. 110/2021**

**G.E. Dr. FRANCESCO ANGELINI**

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Emanuela Martinelli ( tel.0744/427127 ) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dr. Francesco Angelini, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24/11/.2021, nel procedimento esecutivo R.G.E. n.227/2015 a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

Che il giorno 23/03/2022 alle ore 13.30 presso la sala aste sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 , si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**, a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32 art. 22. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Ing. Lucio Cardaio;

### LOTTO 28

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Narni, Via Tiberina snc (svincolo di Fabbrucciano), identificato al foglio 38, particella 344, subalterno 2-4-5-6-7 nonché diritto di piena proprietà della sola area del Foglio 38 pt. 344 sub. 8 (lastrico solare – esclusa la proprietà superficiaria), categoria in corso di costruzione, rendita € 0,00.

Trattasi di un grande centro commerciale-artigianale, situato in area soggetta a “concessione convenzionata”, con struttura prefabbricata e pilastri prefabbricati, travi precomprese e solai in lastre prefabbricate . La copertura è del tipo a shed, sulla quale è stato installato un impianto fotovoltaico, non oggetto quest'ultimo di vendita in quanto nella proprietà superficiaria di terzi. Le tamponature perimetrali sono in lastre prefabbricate da 20 cm con

coibentazione interna. La pianta dell'edificio è rettangolare con una rientranza sullo spigolo sud. Le dimensioni massime sono: lunghezza m 110, larghezza m 80; la rientranza ha dimensioni di m 19,5 x 39.

La superficie lorda per piano ammonta a circa mq 8000. Si precisa che la distribuzione degli spazi nelle tavole del P.C. in sanatoria n. 21672 del 29/03/12 sono conformi allo stato di fatto. L'accesso al parcheggio interno al primo piano è servito da una doppia rampa in c.a. sul lato di nord-est dell'edificio.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0 .

Superficie complessiva di circa mq 16.000,00. 23

L'edificio è stato costruito nel: 2012 con lavori al grezzo

L'unità immobiliare è senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. m 4,80 - P.P. m 3,75.

Stato di manutenzione generale: stato al grezzo mediocre-pessimo

Al piano terra: mancano tutte le porte interne; le pareti divisorie in cartongesso presentano quasi tutte una sola lastra; i bagni sono forniti della sola predisposizione idraulica; tubi di scarico a vista; mancanza di pavimento e controsoffitto nei vari ambienti, impianto elettrico da distribuire; infissi in alluminio sulle tamponature perimetrali.

Al piano primo: importanti infiltrazioni d'acqua dal controsoffitto dei locali ufficio con affaccio verso la Strada Tiberina, anche con crollo del controsoffitto e della sovrastante lana di roccia; mancanza di pavimentazione in tutti i locali; bagni con la sola predisposizione impianti idraulici; impianto elettrico con cavi inesistenti; porte e finestre interne in parte senza vetri (zona palestra);; dislivelli tra la pavimentazione del parcheggio interno e i locali chiusi; pareti in cartongesso fortemente deteriorate per infiltrazioni L'urbanizzazione secondaria deve essere completata. La corte perimetrale esterna è allo stato grezzo e il testo della Convenzione edilizia stabilisce come la stessa vada ceduta al Comune di Narni, per circa mq 5509.

Una delle due cabine elettriche è nel materiale possesso (senza disporre però del diritto di proprietà sulla medesima) di una società che non ne risulta proprietaria ma ne vanta il possesso per mera tolleranza a fini di sicurezza; la stessa società è invece titolare di un diritto di proprietà superficiale sulla copertura, in cui insistono i pannelli fotovoltaici per anni 20 dal 16.10.2008.

In relazione al bene oggetto della presente relazione sono state riscontrate dal C.T.U., inoltre,

varie irregolarità.

L'immobile presenta, infatti, prospetti diversi da quelli di progetto, ed è, inoltre, attualmente, allo stato grezzo non finito; dovrà essere, pertanto, regolarizzato con esecuzione di lavorazioni interne, sistemazioni urbanistiche esterne, creazione di una rotatoria o di quant'altro necessario per accesso all'immobile in funzione delle attuali destinazioni.

In sede di valutazione il C.T.U. ha posto in detrazione le opere e gli adempimenti necessari per l'ottenimento del certificato di collaudo, sulla base della perizia, redatta dal Ing. Luciano Baccarelli, incrementata sino ad € 25.000,00 per oneri imprevisi o imprevedibili.

Oneri totali per rendere possibile il collaudo del bene : €25.000,00

Il C.T.U. pertanto dichiara NON SUSSISTERE LA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'EDIFICIO NE' RISULTA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Il C.T.U. fa presente che LA CONFORMITÀ URBANISTICA potrà essere dichiarata solo a costruzione completata

Il C.T.U. dichiara LA CONFORMITÀ CATASTALE nei limiti di quanto depositato in catasto. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Il fabbricato ricade in zona di rispetto di pozzi idropotabili nonché si trova in vicinanza di tre elettrodotti ( n. 1 Enel M.T. - n. 2 A.T. TERNA) che comportano, a causa delle radiazioni elettromagnetiche un uso ridotto del manufatto. Inoltre la fascia di rispetto (servitù di elettrodotto per opere di manutenzione, ispezione, etc.) relativa all'elettrodotto maggiore (Villavalle -Montefiascone da 150 kV) interseca lo spigolo sud-est per circa 25 mq. Il D.P.A. di dettaglio degli elettrodotti Terna coinvolgono il piano primo (porzione con destinazione parcheggio per autoveicoli) per circa 140 mq. Mentre ENEL allo stato non ha inviato il D.P.A. richiesto; le linee guida dell'ENEL per un elettrodotto a doppia terna presentano, però, un D.P.A. massimo di 11 m, pertanto la superficie dell'edificio interessata dal D.P.A generico potrebbe ammontare a circa 140 mq per piano. La zona assoggettata a servitù dell'elettrodotto ENEL non è stata individuata, pertanto, in modo specifico dal C.T.U.

Per queste limitazioni e per il mancato rispetto della fascia di servitù dell'elettrodotto Terna, il C.T.U. ha ridotto, prudenzialmente, a corpo il valore del fabbricato di € 175.000,00.

Per l'esame completo delle stesse, per l'indicazione delle pratiche edilizie, per la completezza dei passaggi catastali delle particelle interessate e per i criteri di stima, ci si riporta alla

relazione peritale e ai relativi allegati del C.T.U. Ing. Lucio Cardaio alla quale si rinvia. Sull'immobile risulta, inoltre, essere stata trascritta una Convenzione Edilizia a rogito Notaio Filippo Clericò, in data 13/02/2008 ai nn. 5852-3704; trascritta a Terni in data 21/02/2008 ai nn. /1277. La convenzione riguarda gli impegni della PS Costruzioni S.r.l. nei confronti del Comune di Narni relativamente a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sistemazione strade di accesso, parcheggi, sistemazioni aree a verde, aree pubbliche, garanzie finanziarie; la società si obbligava, altresì, a rendere edotti eventuali acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Narni non ancora soddisfatti al momento dell'alienazione. Eventuali acquirenti risulteranno vincolati a quanto convenuto nella predetta convenzione. Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

Prezzo base d'asta del lotto: €2.930.000,00

(valore immobile al netto delle decurtazioni indicate e nello stato di fatto in cui si trova)

SI FA PRESENTE CHE IL PROPRIETARIO DI TUTTI GLI IMMOBILI MESSI IN VENDITA È UN SOGGETTO DETENTORE DI PARTITA IVA E CHE, DI CONSEGUENZA, A SECONDA DELLA NATURA DELL'AGGIUDICATARIO, SI POTREBBE VERIFICARE L'EVENTUALITÀ DI DOVER CORRISPONDERE IL PAGAMENTO DELL'IVA.

**PREZZO BASE: € 2.930.000,00 (duemilioninovecentotrentamila/00)**

**OFFERTA MINIMA: €2.197.500,00 (duemilionicentonovantasettemilacinquecento/00)**  
pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:€5.000,00 (cinquemila/00)**

**VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE: € 2.930.000,00 -**  
**(duemilioninovecentotrentamila/00)**

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

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in

riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015.

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 nella perizia dell'Ing. Cardaio 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 urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **FATTA AVVERTENZA**

Tutte le attività che a norma dell'art. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio domicilio o ove indicato nel presente avviso ( sala vendite, cancelleria ecc.) **IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DÌ AGENZIE IMMOBILIARI E/O MEDIATORI CHE QUINDI NESSUN COMPENSO SARÀ LORO DOVUTO E CHE LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA SARÀ COMUNQUE POSSIBILE SENZA L'INTERVENTO DI NESSUN MEDIATORE ALLA PRESENTAZIONE**

**DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA O CARTACEA.** La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito e quella depositata tramite assegno verrà riconsegnata ai non aggiudicatari presenti di persona.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. 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, secondo le modalità in seguito indicate.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA**

L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata, in busta chiusa, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n.40, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e per la vendita** (un fac simile del modello di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)). 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), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto dovrà essere corredata da una marca da bollo da 16 euro e due marche da bollo da 2 euro per un totale di 20 euro ( salva la possibilità di regolarizzare da parte dell'offerente anche in udienza dopo l'apertura delle buste) dovrà contenere:

- il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita. codice fiscale e/o partita IV A, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite

il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile ; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritte dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- 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 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)

- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'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.

- l'importo versato a titolo di cauzione. non inferiore al 10% del prezzo offerto;
  - la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
  - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di competenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
  - la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa
  - l'offerta può essere formulata dall'offerente:
    - personalmente;
    - oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);
    - 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.;
    - 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);
- 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 - R.G.E.N.227-2015 -Delega”** 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;



- ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
  - se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
  - se non è indicato il prezzo offerto;
  - se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
  - se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica sincrona mista la Società **ASTE GIUDIZIARIE IN LI NEA S.P.A.**, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale.

L'offerta di acquisto deve essere presentata con le modalità ed i contenuti previsti dagli art.12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità delle istruzioni contenute nel manuale utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica e 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. Il presentatore dovrà accertarsi che entro l'orario prestabilito ( ore 11:00 del giorno antecedente la vendita) sia stata generata la predetta ricevuta di consegna.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza,

domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato. dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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 o dall'amministratore di sostegno, 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 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)

- 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;
- la descrizione del bene
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi, in questo caso, 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 la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente. 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 227/2015 - Delega al seguente:

**IBAN: IT33N070751440000000730662**

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Si invitano i partecipanti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale**

**"TRIBUNALE TERNI -R.G.E.N. 227/2015 versamento cauzione",**in tempo utile ( 3/5 giorni prima rispetto alla presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento della apertura delle buste. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente pertanto non saranno accettati reclami se per un qualsiasi motivo le attività sopra richieste, e quanto previsto nel manuale messo a disposizione dal ministero non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato dopo aver eseguito il versamento della cauzione i cui estremi come visto andranno indicati nell'offerta.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- in caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 e, in caso di offerta cartacea, assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Tribunale di Terni –R.G.E.N. 227/2015 - Delega ”** per l'importo della cauzione
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico

dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015: (oneri tributari conseguenti all'acquisto per registrazione trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà ed alle spese generali della fase del trasferimento)

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; 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 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):

- 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;

- se l'offerta è formulata da più persone, 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. ( un minuto)

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 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi sessanta

secondi (1 minuto) dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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.

Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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 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 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. in caso di gara, trascorsi un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore. l'immobile sarà aggiudicato all' ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito 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.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della

procedura o con assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili (intestati a **Tribunale di Terni R.G.E.N. 227/2015 - Delega**), da depositare presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge poste a suo carico. unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato (50%) ex art.2. comma settimo. D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. cpc. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza)

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza, in subordine potrà intervenire in sua vece: un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile, 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..

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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del



professionista delegato, intestato a **"Tribunale di Terni - R.G.E.N. 227/2015 - Delega"**

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. 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. 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 dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso presso lo studio del professionista delegato tel. 0744/427127

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico ai seguenti recapiti:

Telefono: numero verde 800630663 o sulla vendita telematica presso il gestore nominato per la vendita

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art., 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.nella relativa ordinanza di vendita delegata.

- pubblicazione dell'ordinanza di delega ; dell'avviso della vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).
- pubblicazione dell'ordinanza di delega nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno della planimetria) e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".
- pubblicazione dell'ordinanza di delega e del presente avviso, nonché della relazione di stima redatta ex art. 113 .disp. att. c.p.c., di almeno, cinque delle fotografie alla stessa allegate della planimetria e dell'avviso di vendita, almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.i](http://www.rivistaastegiudiziarie.i) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché tramite Edicom S.r.l., in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it)
- pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni , entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la prestazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target

**L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita delegata, alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di**

**contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.**

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

Terni, 07-12-2021

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Martinelli