

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

TRIBUNALE DI TERNI
EX TRIBUNALE DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 41/2011 (+ R.G.E. n.71/2011 e
n.91/2020 riunite)

Il sottoscritto Avv. Francesco Venturi professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 26/10/2021 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini

AVVISA

CHE IL GIORNO 19 dicembre 2024 ALLE ORE 15,30

presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, Avv. Francesco Venturi, in Orvieto (TR)

Via Garibaldi n. 38 si terrà la

IV TENTATIVO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
ex art 22 D.M. n. 32/2015 dopo il rinnovo della delega del 14.06.2023 dei seguenti lotti:

* * *

LOTTO n.2

al PREZZO BASE di € 5.286,87 (cinquemiladuecentoottantasei/87), con OFFERTA
MINIMA (75% del prezzo base d'asta) di € 3.965,15 (tremilanovecentosessantacinque/15) e
rilancio minimo nel caso di gara a seguito di presentazione di più offerte di € 500,00.

descrizione degli immobili facenti parte del lotto n.2:

Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

1. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul fabbricato uso civile abitazione posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 57 particella 71 (ex 62 e 20) sub 1, categoria A/2 classe 3 consistenza vani 15 (sgombero, cantina, ripostiglio, centrale termica e portico al piano seminterrato; cucina, soggiorno lavanderia, quattro camere da letto, due w.c., disimpegno, ripostiglio e due terrazze al piano terra) con rendita catastale € 1.123,26 superficie catastale comprese aree esterne 407. Esistenza di difformità sul portico, su un'appendice all'abitazione e su un manufatto di modeste dimensioni posto nelle immediate vicinanze per il valore di € 7.770,00 già decurtate dall'importo di stima. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 63, 50, 52 e strada Vicinale.
2. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul fabbricato uso civile abitazione posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 57 particella 71 (ex 62 e 20) sub

- 2, categoria A/2 classe 2 consistenza vani 3 (soggiorno, w.c., letto, ripostiglio accessibile dall'esterno e portico) rendita catastale € 185,95 superficie catastale comprese aree scoperte mq 55. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 63, 50, 52 e strada Vicinale.
3. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 50, qualità bosco ceduo di classe 1, consistenza mq 19060 con reddito dominicale € 13,78, reddito agrario € 2,95. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 23, 53, 52, 20, 22, 60, 51, 55.
4. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 55, qualità incolto produttivo di classe U, consistenza mq 600 con reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,03. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 54, 51, 50.
5. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 56, qualità incolto produttivo di classe U, consistenza mq 20 con reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 52, 54.
6. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul fabbricato adibito ad opificio composto da due corpi di fabbrica posto in Comune di Allerona distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 57 particella 63, categoria D/10 con rendita catastale € 1.022,00. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 62, 50, 52.
7. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 22, qualità seminativo di classe 3, consistenza mq 8780 con reddito dominicale € 24,94, reddito agrario € 24,94.
8. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 23, qualità seminativo di classe 2, consistenza mq 6920 con reddito dominicale € 30,38, reddito agrario € 26,80.
9. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 24, qualità seminativo arborato di classe 4, consistenza mq 48510 con reddito dominicale € 125,27, reddito agrario € 112,74.
10. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 29, qualità bosco misto di classe 1, consistenza mq 5420 con reddito dominicale € 7,00, reddito agrario € 1,12.

L'importo per i pieni diritti di usufrutto sui beni sopraindicati è stato stimato complessivamente in €

200.509,50 (diritti di usufrutto). Si rimanda comunque alla perizia di stima (sia la perizia del 22.03.2021 che l'integrazione del 20.07.2021) per una puntuale descrizione dei beni, per l'indicazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché delle modalità di stima.

Il bene n.1 costituisce abitazione principale del debitore e potrà quindi essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi specificati nell'ordinanza di vendita.

Gli altri beni sono occupati dal debitore e saranno liberati a cura e spese della procedura entro la data di versamento del saldo prezzo di aggiudicazione.

Con provvedimenti del 21/07/2021 e del 26/10/2021 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la procedura a stipulare per tutti i beni sopra elencati un contratto di affitto con scadenza alla data di aggiudicazione, a favore di un soggetto che si obbligherà ad effettuare la manutenzione dei beni, contratto che si risolverà automaticamente al momento dell'aggiudicazione così da consentire la consegna dei beni liberi all'aggiudicatario fatto salvo il diritto dell'affittuario alla raccolta dei frutti entro il termine dell'annata agraria in corso a quel momento.

* * *

LOTTO n.3

al PREZZO BASE di 13.051,75 (tredicimilazerocinquantuno/75), con OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) di € 9.788,82 (novemilasettecentoottantotto/82) e rilancio minimo nel caso di gara a seguito di presentazione di più offerte di € 1.000,00

descrizione degli immobili facenti parte del lotto n.3:

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

- terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 60, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 60 con reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,31. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 51, 50, 58.

Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

1. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 43 particella 20, porzione AA seminativo misto di classe 3, consistenza mq 1250 con reddito dominicale € 3,55, reddito agrario € 3,55. porzione AB qualità pascolo arborato di classe 2, consistenza mq 233 con reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,11. porzione AC qualità vigneto, consistenza mq 16757 con reddito dominicale € 190,39, reddito agrario € 86,54. Confinante strada vicinale di poggio barile, strada vicinale della faustina, stessa proprietà distinta alle particelle 19, 23.

2. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 43 particella 22, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 7480 con reddito dominicale € 84,99, reddito agrario € 38,63. Confinante strada vicinale molino vecchio, strada vicinale di poggio barile, stessa proprietà distinta alla particella 21.
3. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 43 particella 23, porzione AA qualità seminativo di classe 3, consistenza mq 834 con reddito dominicale € 2,37, reddito agrario € 2,37. porzione AB qualità vigneto, consistenza mq 1326 con reddito dominicale € 15,07, reddito agrario € 6,85. Confinante strada vicinale di poggio barile, strada vicinale la faustina, stessa proprietà distinta alla particella 20.
4. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona al foglio 43 particella 39, qualità seminativo di classe 2, consistenza mq 38700 con reddito dominicale € 169,89, reddito agrario € 149,90. Confinante strada vicinale della selva, stessa proprietà distinta alle particelle 47, 43, 44, 45.
5. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 43 particella 43, porzione A qualità seminativo di classe 3, consistenza mq 60810 con reddito dominicale € 172,73, reddito agrario € 172,73 , porzione B qualità vigneto, consistenza mq 32790 con reddito dominicale € 372,56, reddito agrario € 169,35. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 37, 38, 43, 39, 44, 45, 42.
6. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona al foglio 43 particella 47, porzione AA qualità seminativo di classe 3, consistenza mq 2018 con reddito dominicale € 5,73, reddito agrario € 5,73. porzione AB qualità vigneto, consistenza mq 19492 con reddito dominicale € 221,47, reddito agrario € 100,67. Confinante strada vicinale della selva, stessa proprietà distinta alle particelle 48, 43, 39.
7. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 43 particella 48, porzione AA qualità pascolo arborato di classe 2, consistenza mq 224 con reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,10. porzione AB qualità seminativo di classe 3, consistenza mq 5186 con reddito dominicale € 14,73, reddito agrario € 14,73. Confinante strada vicinale del molino vecchio, strada vicinale della faustina, stessa proprietà distinta alle particelle 47.
8. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 8, porzione AA qualità pascolo arborato di

classe 1, consistenza mq 241 con reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,15. porzione AB qualità seminativo di classe 2, consistenza mq 26519 con reddito dominicale € 116,42, reddito agrario € 102,72. Confinante strada vicinale di molino vecchio, stessa proprietà distinta alle particelle 9, 11.

9. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 9, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 9430 con reddito dominicale € 107,14, reddito agrario € 48,70. Confinante strada vicinale di molino vecchio, strada vicinale di poggio barile, stessa proprietà distinta alle particelle 8, 32, 10 altra proprietà distinta alla particella 11.
10. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 10, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 40 con reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,21. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 9, 33, altra proprietà distinta alla particella 11.
11. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 52, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 67430 con reddito dominicale € 766,14, reddito agrario € 348,25. Confinante strada vicinale della selva, spessa proprietà distinta alle particelle 50, 53, 56. Si precisa che la coltivazione a vigneto su tale terreno potrebbe risultare di fatto ridotta rispetto all'intera estensione catastale a seguito degli eventi alluvionali verificatisi nell'anno 2012.
12. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 57 particella 45, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 22850 con reddito dominicale € 259,62, reddito agrario € 118,01. Confinante strada vicinale della faustina, strada vicinale poggio barile, stessa proprietà distinta alle particelle 46, 33.
13. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul fabbricato posto in Comune di Allerona (TR) distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 57 particella 46, categoria D/10 con rendita catastale € 8.674,00 (composto da cantina, lavorazione e deposito, rimessa, una serie di uffici e locali magazzino); sono presenti esternamente n.2 tettoie la prima difforme dal progetto approvato e la seconda realizzata in assenza di titolo abilitativo: il costo per la sanatoria di € 9.770,00 è già stato considerato ai fini della determinazione del valore di stima. Confinante strada vicinale della selva, stessa proprietà distinta alle particelle 45.
14. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

catastalmente al Catasto Terreni al foglio 57 particella 32, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 3900 con reddito dominicale € 44,31, reddito agrario € 20,14. Confinante strada vicinale del molino, stessa proprietà distinta alle particelle 34, 36, 33.

15. Diritti di usufrutto per la quota di 1/1 sul terreno posto in Comune di Allerona (TR) distinto catastalmente al N.C.E.T. al foglio 57 particella 33, qualità vigneto di classe U, consistenza mq 14.390 con reddito dominicale € 163,50, reddito agrario € 74,32. Confinante stessa proprietà distinta alle particelle 30, 31, 32, 34, 37.

Con contratto di affitto stipulato in data 28/10/2003 valido sino al 31/12/2018 registrato presso l'ufficio del registro di Orvieto il 30/10/2003 con il n. 1359 sez. 2° sono stati concessi in affitto i seguenti beni immobili: Comune di Allerona foglio 43 particella 16/p, 43/p, 47/p.

Con contratto di affitto stipulato in data 08/04/2010 valido sino al 31/12/2018 registrato presso l'ufficio del registro di Orvieto il 09/04/2010 con il n. 622 sez. 3° sono stati concessi in affitto i seguenti beni immobili:

- Comune di Allerona foglio 43 particelle, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 39, 43, 45, 47, 48;
- Comune di Allerona foglio 57 particelle 8, 9, 30, 52, 33, 45, 57, 59, 32;
- Comune di Allerona foglio 57 particella n. 46 sub. 2 (centro aziendale).

I beni suindicati sono stati stimati complessivamente € 495.000,00. Si rimanda comunque alla perizia di stima (sia la perizia del 22.03.2021 che l'integrazione del 20.07.2021) per una puntuale descrizione dei beni, per l'indicazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché delle modalità di stima.

I beni sono occupati dal debitore e saranno liberati a cura e spese della procedura, ad eccezione di quelli di cui ai contratti di affitto di cui sopra che dovessero risultare non scaduti, entro la data di versamento del saldo prezzo di aggiudicazione.

Con provvedimenti del 21/07/2021 e del 26/10/2021 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la procedura a stipulare per tutti i beni sopra elencati un contratto di affitto con scadenza alla data di aggiudicazione, a favore di un soggetto che si obbligherà ad effettuare la manutenzione dei beni, contratto che si risolverà automaticamente al momento dell'aggiudicazione così da consentire la consegna dei beni all'aggiudicatario fatto salvo il diritto dell'affittuario alla raccolta dei frutti entro il termine dell'annata agraria in corso a quel momento.

* * *

I beni sono occupati dal debitore e saranno liberati a cura e spese della procedura, ad eccezione di quelli di cui al contratto di affitto di cui sopra, entro la data di versamento del saldo prezzo di

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

aggiudicazione.

Con provvedimenti del 21/07/2021 e del 26/10/2021 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la procedura a stipulare per tutti i beni sopra elencati un contratto di affitto con scadenza alla data di aggiudicazione, a favore di un soggetto che si obbligherà ad effettuare la manutenzione dei beni, contratto che si risolverà automaticamente al momento dell'aggiudicazione così da consentire la consegna dei beni all'aggiudicatario fatto salvo il diritto dell'affittuario alla raccolta dei frutti entro il termine dell'annata agraria in corso a quel momento.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

In proposito si rimanda alla perizia di stima (sia la perizia del 22.03.2021 che l'integrazione del 20.07.2021) a firma dell'Arch. Claudio Montanucci, perizia che, in ogni caso, deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; tale relazione è consultabile sui siti internet: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it – www.astegiudiziarie.it – www.Legalmente.net – www.ilmessaggero.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it – [e-bay annunci](http://e-bay.com) – secondamano.it – idealista.it – bakeka.it), nonché sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni.

Per eventuali difformità eventuali difformità urbanistiche e catastali, eventuale mancanza dell'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art.30 del T.U. D.P.R. n.380/2001 nonché delle notizie di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della L. 47/1985 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 co. 5° del T.U. D.P.R. n.380/2001 purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita e custode dei beni, Avv. Francesco Venturi ai seguenti recapiti: tel.: 0763/343301; cell: 3473360257.**

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

Informazioni sui beni immobili posti in vendita possono essere richieste anche al **numero verde** del gestore della pubblicità (Edicom s.r.l.) **800630663.**

I lotti saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) I lotti sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato Arch. Claudio Montanucci, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.
- 3) Il prezzo base d'asta per i lotti in vendita è quello indicato, ma saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base (sopra indicato con l'espressione "offerta minima"). Si precisa che in tal caso (offerta minima) il professionista delegato ove dovesse ritenere che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore, potrà non accogliere l'offerta minima.
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni 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; 12 - 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.

l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

IN FORMA ORDINARIA (analogica)

1. **le offerte di acquisto** (un fac-simile del modulo di offerta è presente sul sito www.tribunale.terni.it); **potranno essere presentate fino alle ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita ,Avv. Francesco Venturi in Orvieto, via Garibaldi n.38;**
 - 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, del Professionista e la data della vendita;
 - nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il 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 dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere:
- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi il delegato alla vendita effettuerà tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - 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). 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 è ammesso il pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
 - la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.
 - 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 (ex Tribunale di Orvieto) – Proc. n. 41/2011"; 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.
3. 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..
4. 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. 41/2011" 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.
5. 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 o se lo stesso 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.

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

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

.IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è **EDICOM SERVIZI srl** tramite la piattaforma *www.doauction.it*. 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/>. Su tale portale sono altresì reperibili i *tutorial* che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo. 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 dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero 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.

Si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario suddetto sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; si invita altresì l'offerente ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione (punto J dell'elenco a seguire) in tempo utile (3/5 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul c/c intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a. 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 o altro dato identificativo del lotto;
- e. la 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 e il termine per il relativo pagamento;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

pari al 10% del prezzo offerto sul conto corrente bancario della procedura n. 434/1002073/9 acceso presso l'agenzia Cassa di Risparmio di Orvieto ed intestato a R.G.E 41/2011 – Delega, **codice IBAN: IT41P0622025710000001002073**. La causale del bonifico dovrà essere “*Proc. Esecutiva n. 41/2011 R.G.E., versamento cauzione*”.

- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
- l. 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;
- m. il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

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 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.

Assistenza

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

- telefono: 041/8622235
- email: *venditetelematiche@edicomsrl.it*.

IN ORDINE ALLE OFFERTE (sia in forma ordinaria che telematica) SI PRECISA CHE:
l'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 11,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

IN MERITO ALL'APERTURA DELLE BUSTE ED ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
si comunica che:

Il giorno **19 dicembre 2024 alle ore 15:30** presso lo studio del Professionista Delegato , Avv. Francesco Venturi, in Orvieto Via Garibaldi n. 38, saranno aperte le buste alla presenza delle parti offerenti contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore 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 analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 15:15 , presso lo studio del Professionista Delegato , Avv. Francesco Venturi, in Orvieto Via Garibaldi n. 38 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, 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 CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento; allorché sia trascorso **un minuto dall'ultima offerta**, senza che ne segua un'altra maggiore, l'ultimo offerente sarà il vincitore della gara;

- **In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
- **In caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, 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 caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, **verrà disposta l'aggiudicazione a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;**
- **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

SI PRECISA INFINE CHE:

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

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il 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 ed alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15. Tali spese saranno forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo rendiconto finale, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Il mancato versamento 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, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a carico della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio

Avv. Francesco Venturi
via Garibaldi 38 – 05018 ORVIETO (TR)
tel. 0763/343301 – fax 0763/343301
e-mail: f.venturi@studiolegaleventuri.com

studio in Orvieto, via Garibaldi n.38.

Orvieto, 13 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Venturi

