

STUDIO LEGALE  
AVVOCATO STEFANIA ROSSI  
PIAZZA XXIX MARZO, CIV 24  
05018 ORVIETO - TR -  
TELEFONO E FAX 0763 341858  
PARTITA IVA: 00633750559  
CODICE FISCALE: RSS SFN 54T65 G148F  
email: [studiolegale.stefaniarossi@gmail.com](mailto:studiolegale.stefaniarossi@gmail.com)  
posta certificata: [avvstefaniarossi@puntopec.it](mailto:avvstefaniarossi@puntopec.it)

## TRIBUNALE DI TERNI AVVISO DI VENDITA DELEGATA

**Esecuzione immobiliare n. 26/2023 R.G.E. Tribunale di Terni**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dr. Francesco Angelini**  
**Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Stefania Rossi**  
**Gestore della vendita telematica con modalità sincrona mista: Gobid International Auction Group Srl**

\*

Il sottoscritto **avvocato Stefania Rossi**, con studio in Orvieto, piazza XXIX Marzo civ 24, telefono 0763341858, [PEC: avvstefaniarossi@puntopec.it](mailto:avvstefaniarossi@puntopec.it), [email: studio legale.stefaniarossi@gmail.com](mailto:studiolegale.stefaniarossi@gmail.com), nominato Custode Giudiziario con provvedimento del 21 giugno 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 02/10/2024, alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nel procedimento esecutivo 26/2023 RGE immobiliari  
visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

### AVVISA

**che il giorno 29 gennaio 2025, alle ore 11:00**

presso la sala d'aste telematiche del gestore della vendita telematica, sita in Terni, c/o Hotel Valentino, Via Plinio il Giovane n. 5, si terrà la

### VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n 32/2015

a mezzo del gestore "Gobid International Auction Group Srl", nominato con ordinanza del G.E. del 02.10.2024, **tramite la piattaforma <https://www.gobidreal.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 del 26.02.2015, n 32, previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, del seguente compendio immobiliare:

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su compendio immobiliare, posto in Comune di Orvieto (TR), Fontanelle di Bardano, Via dei Fabbri 8-10, avente prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale, formato da un capannone industriale suddiviso in tre unità immobiliari (officina meccanica, appartamento ad uso abitazione e magazzino) e le sue pertinenze, dal terreno su cui il capannone insiste e da un terreno adiacente che risulta in parte agricolo ed in parte edificabile.

Il lotto è costituito come segue:

#### CORPO A

-Terreno artigianale censito al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614, qualità Ente Urbano, di 1900 mq. Detto terreno costituisce pertinenza delle unità immobiliari che insistono su di essa, identificate ai subalterni 4 -8 e 9.

-Stradina di accesso interna al lotto identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 7 come BCNC ai sub 4 – 8 e 9, partita speciale A- Via dei Fabbri n 10 – 8, piano terra.

Confini: a nord foglio 87 particelle 695 e 136; a sud: foglio 87 particelle 553 e 118; a est: foglio 87 particelle 694 e 134; a ovest: foglio 87 particelle 621 e 622.

Lotto, di forma regolare e pianeggiante, delimitato da una recinzione in muratura e rete metallica, su cui è stato edificato un capannone artigianale-industriale e relative pertinenze.

L'accesso avviene tramite due cancelli carrabili in ferro da via dei Fabbri: uno consente l'accesso all'area di pertinenza dell'officina meccanica (sub 4), l'altro è posizionato in corrispondenza dell'accesso all'appartamento (sub 8). Una parte dell'area è pavimentata in breccino, la superficie rimanente è terreno naturale con manto erboso.

L'accesso ai subalterni insistenti sul terreno è possibile tramite una stradina imbrecciata interna al lotto (sub 7).

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

## **CORPO B**

- Porzione di fabbricato in via dei Fabbri n° 8, costituita da un appartamento ad uso abitazione (alloggio del custode) disposto su due livelli, piano terra e piano primo, con annessa corte; detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub. 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, Via dei Fabbri 8 - Piano T-1, superficie: totale escluse aree scoperte 134 mq, rendita € 426,08 , con diritto al Bene Comune Non Censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto. L'unità immobiliare confina con magazzino e officina meccanica su più lati.

Si accede all'appartamento da via dei Fabbri tramite un cancello in ferro carrabile/pedonale su piazzale di pertinenza esclusiva.

Il piano terra è composto da ingresso, bagno, vano scala. Il primo piano è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

L'appartamento risulta privo di vizi sia per quanto concerne le finiture che gli impianti e presenta uno stato di conservazione sufficiente.

L'edificio è stato costruito nel 1981 ed è stato ristrutturato nel 2007. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Dalla perizia di stima del CTU si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

1- Concessione Edilizia n° 5/259 del 05/11/1981 (nuova costruzione) e successiva variante Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

2 –Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) del 14.04.2003 n 595 e Concessione in sanatoria del 23.10.2007 n 87 per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e per alcune modifiche esterne.

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica, edilizia e catastale.

## **CORPO C**

Porzione di fabbricato in via dei Fabbri n° 10 già adibita ad officina meccanica per la vendita e riparazione di macchine agricole, posta al piano terra, con annesse tettoie pertinenziali e corte di pertinenza esclusiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 4, Via dei Fabbri n 10, categoria D/7, piano terra, rendita € 864,00, con diritto al BCNC distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 87 subalterno 7 (stradina di accesso al fabbricato).

Confini: a sud con via pubblica, ad ovest col terreno particella 621, a nord con le particelle 136 e 695. La superficie dello stato assentito del corpo officina meccanica è pari a mq. 205,00.

Costituiscono pertinenze dell'officina meccanica : - il manufatto in struttura di acciaio e lamiera grecata destinato alla rimessa di mezzi meccanici avente una superficie coperta di mq 83,50 nonché la tettoia in acciaio con copertura in lastre ondulate di fibro-cemento della superficie di mq.123,00, realizzata in aderenza all'officina stessa.

Lo stato di manutenzione generale risulta mediocre.

Dalla perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 5/259 del 05/11/1981 (nuova costruzione) e successiva variante
- Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

Si sottolinea che il CTU ha però riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde allo stato assentito, rilevando le seguenti difformità.

Nell'officina è stato eretto un muro in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito atto a suddividere la stessa in due compartimenti; nella porzione esposta a ovest è stato realizzato abusivamente un appartamento di civile abitazione disposto su due piani, previa realizzazione di un solaio alla quota di 2,95 metri. La superficie del piano terra della porzione adibita ad abitazione è pari a mq 55,00, la superficie residua adibita a officina meccanica risulta essere pari a mq.150,00 quando invece, secondo lo stato assentito, dovrebbe essere pari a Mq 205,00.

I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna e da un ascensore.

Il suddetto appartamento è dotato d'impianto elettrico autonomo con dispositivo di sicurezza, d'impianto idrico autonomo e dell'impianto di riscaldamento anch'esso autonomo. Anche di tali dotazioni impiantistiche non risulta alcuna documentazione riguardante sia la conformità d'installazione che le manutenzioni periodiche.

Il CTU ha rilevato altresì l'esistenza di altre opere delle quali non esistono riscontri documentali (realizzazione di aperture, riduzione e/o tamponature di finestre esistenti).

Il CTU ha dichiarato che tutte le suddette opere e trasformazioni non sono regolarizzabili in quanto la funzione residenziale non è contemplata dalla normativa urbanistica del Comune di Orvieto nella zona omogenea in cui ricade il bene.

Pertanto il CTU ha dichiarato che non sussiste la conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Le spese relative alla demolizione e allo smaltimento delle opere abusive ed al ripristino dei locali allo stato assentito sono state quantificate in perizia in euro 10.025,00, già detratte dal valore di stima.

## **CORPO D**

– Porzione di fabbricato in via dei Fabbri n° 10, costituito da un magazzino posto al piano terra, con annessa tettoia pertinenziale e corte di pertinenza esclusiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub. 9, rendita € 292,88, categoria C/2, classe 14, consistenza 107 Mq, via dei Fabbri n 8, piano terra, superficie totale 112 mq, e con diritto al BCNC distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 87 subalterno 7 (stradina di accesso al fabbricato)

Confini: a sud con via pubblica, ad ovest con foglio 87 particella 621, a nord con foglio 87 particelle 136-695.

Dalla perizia di stima si evince l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 5/259 del 05/11/1981 (nuova costruzione) e successiva variante Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

Si sottolinea che il CTU ha però riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde allo stato assentito, rilevando le seguenti difformità.

Il magazzino risulta essere stato separato dall'officina meccanica tramite la realizzazione di una parete in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito, per poi essere trasformato in civile abitazione. Nel locale ufficio è stato ricavato un servizio igienico, all'interno del magazzino sono state costruite tramezzature atte a suddividere lo stesso in un soggiorno dotato di angolo cottura, con accesso ad un corridoio che conduce alle due camere ed al ripostiglio. L'immobile è dotato d'impianto elettrico autonomo con dispositivo di sicurezza, d' impianto idrico

autonomo e dell'impianto di riscaldamento anch'esso autonomo. Di tali dotazioni impiantistiche non risulta alcuna documentazione riguardante sia conformità d'installazione che le manutenzioni periodiche. Il CTU ha dichiarato le suddette opere non regolarizzabili in quanto la funzione residenziale non è contemplata dalla Normativa urbanistica del Comune di Orvieto nella zona omogenea in cui ricade il bene.

Pertanto non sussiste la conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Le spese relative alla demolizione e smaltimento delle opere abusive ed al ripristino dei locali allo stato assentito sono quantificabili in euro 2.765,64

## **CORPO E**

Rata di terreno adiacente e pertinenziale alle unità immobiliari sopra descritte, avente superficie di Mq 2800. Detto bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 621, di qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 10,85 reddito agrario € 10,12. Confini: stessa ditta su due lati e altra proprietà.

\*

Si precisa che nel Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto il compendio immobiliare ricade nella zona omogenea D1a – insediamenti produttivi esistenti, ad eccezione del terreno foglio 87 particella 621 che ricade per il 77% in zona omogenea D1a - insediamenti produttivi esistenti e per il restante 23% in area agricola.

Si rappresenta che il compendio staggito è occupato in forza del contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (o rent to buy) stipulato in data 23.03.2022 rep. n. 6805 racc. 5291, registrato a Terni in data 06.04.2022 al 2292 e trascritto a Terni in data 7.04.2022 reg. gen. 4009 e reg. part. 2857, che prevede: una durata decennale con decorrenza dal 01.4.22 sino al 31.3.32; un canone mensile di € 1.000,00, di cui € 100,00 quale componente da imputare a corrispettivo della concessione in godimento e € 900,00 oltre iva quale componente da imputare al prezzo di vendita a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto, prezzo convenuto per l'acquisto € 264.500,00, il tutto senza divieto di sublocazione. Si precisa che detto contratto è stato stipulato successivamente all'iscrizione ipotecaria del 3.11.2009 n.13595/2697 di formalità in favore del creditore precedente ma prima del pignoramento.

Risulta consequenziale che l'opzione di acquisto in favore dell'attuale locatario non sarà esperibile; risulta inoltre che il canone è vile ai sensi dell'art. 2923 co. 3 e pertanto non opponibile all'aggiudicatario.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione del compendio immobiliare oggetto della procedura, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, agli abusi non sanabili nonché alle modalità di determinazione del prezzo (decurtato rispetto alla perizia del 15% con riferimento ai fabbricati e del 10% rispetto ai terreni per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi del compendio venduto nell'ambito dell'esecuzione nonché degli importi necessari al ripristino dello stato assentito per i corpi C e D e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale).

\*

**Prezzo base: € 174.000,00 (valore di stima pari ad € 174.170,00)**

**Prezzo minimo (75% del prezzo base): € 130.500,00**

**Rilancio minimo: € 2.500,00**

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; la vendita è soggetta ad IVA e agli eventuali accessori previsti dalla legge.

In osservanza a quanto disposto dall'art 173 quater disp. att. c.p.c. per l'indicazione della destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del T.U. DPR 380/2001 nonché per le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni ci si riporta a quanto sopra detto e, nello specifico, all'elaborato del CTU arch. Daniele Secco del 25/3/2024 da intendersi qui integralmente trascritto.

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 che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del 4 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

Si invitano gli interessati a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima.

Si precisa che l'elaborato peritale, redatto in data 25 marzo 2024 dal CTU, Arch. Daniele Secco ( con studio in Via Palmucci 21 – 05100 Terni – indirizzo pec [daniele.secco@archiworldpec.it](mailto:daniele.secco@archiworldpec.it) - cell 3934149974 ) è disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di Vendita ed al presente Avviso di Vendita, sul Portale delle vendite pubbliche e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it)

\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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

### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE ED ALTRE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte di acquisto con modalità analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Orvieto, piazza XXIX Marzo civ 24, **entro le ore 11:00 del 28 gennaio 2025**, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità deve essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita; nessun'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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (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, dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, se è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di acquisto di come bene personale ai sensi delle lettere c), d) ed f) dell'art 179 c.c., l'offerente lo dovrà precisare nella domanda di partecipazione;

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

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

- 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](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 l'offerente è una società o persona giuridica nell'offerta devono essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, il codice fiscale e la partita iva, le generalità del legale rappresentante e recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

**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, pagamento 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 avere 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. 26/2023**" 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)** ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta, sia analogica che telematica, non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

**7)** 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 o, nel caso di offerta telematica, non si connetta telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**8)** l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del d.m. n. 227/2015;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

**9)** 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 lo studio del Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni- Proc. n. 26/2023”** oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

**10)** 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 t.u.b. sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 cpc;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c. diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché, per il caso di 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;

**11)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari (imposta di registro, catastale, ipotecaria, iva se dovuta ecc.) 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;

**12)** le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, parimenti munito di procura speciale notarile, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

- 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;

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

€ 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

€ 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

€ 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

€ 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

€ 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

€ 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

€ 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

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

- 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;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, lo scrivente 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 delegato 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;

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

- laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

**14)** 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. 26/2023**";

- 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

## B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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/>, ai quali si rinvia.

Sul 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 28 gennaio 2025**, giorno precedente a quello fissato per la vendita, 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.

Le offerte telematiche si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; **pertanto si invita espressamente l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato (ovvero entro le ore 11:00 del giorno 28 gennaio 2025) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.**

L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve versare una cauzione di importo pari al **10%** del prezzo offerto; detta cauzione deve essere versata **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del GE ed intestato alla procedura "RGE 26/2023-Delega", alle seguenti coordinate

**IBAN : IT24 N062 2025 7100 0000 1002 429**

ed indicando la seguente causale : "Versamento cauzione Tribunale Terni proc. 26/2023 RGE lotto unico."

**L'offerente è invitato espressamente a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste;**

Il mancato accredito dell'importo versato per cauzione nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva è causa di inefficacia dell'offerta e il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma 4 o al comma 5 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni dal sistema;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

All'offerta telematica dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi esclusivamente 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 fiscale e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitare la regolarizzazione da parte dell'offerente).

All'offerta telematica dovrà essere allegata anche:

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- la dichiarazione di volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- l'indicazione dell'istituto di credito mutuante, 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;
- la dichiarazione che l'acquisto avviene a titolo di bene personale ai sensi delle lettere c), d) ed f) dell'art. 179 cc, nel caso in cui il soggetto offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Circa le modalità da seguire per il versamento del bollo si rinvia alle istruzioni contenute nel portale <https://pst.giustizia.it/PST/>),

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri offerenti.

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

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

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta stessa e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse.

L'offerente è responsabile del corretto e completo inserimento nel portale dei dati e della documentazione richiesta entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato Gestore della vendita telematica sincrona mista la società "Gobid International Auction Group srl", che vi provvederà a mezzo del proprio portale <https://www.gobidreal.it>

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, Avv. Stefania Rossi, con studio in Orvieto (TR) Piazza XXIX Marzo civ 24 (tel 0763 341858 – cell.: 3381251405, pec: [avvstefaniarossi@puntopec.it](mailto:avvstefaniarossi@puntopec.it) email: [studiolegale.stefaniarossi@gmail.com](mailto:studiolegale.stefaniarossi@gmail.com)) e presso il gestore della vendita telematica.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: tel:0737-782080 mail: assistenza@gobid.it

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

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

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

- se l'offerente è una persona fisica, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, all'offerta deve essere allegata copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese rilasciato dalla CCIAA aggiornato) da cui risultino la costituzione della persona giuridica e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri e copia del documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;

- se il soggetto 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", all'offerta dovrà essere allegata copia del permesso o della carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge;

- in caso di acquisto come bene personale ai sensi delle lettere c), d) ed f) dell'art 179 cc, l'offerente lo dovrà precisare già nella domanda di partecipazione;

- se il soggetto offerente è minorenne, all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa viene presentata, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto nel cui interesse essa è presentata, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

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

- la documentazione attestante il versamento della cauzione e precisamente:

a) assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea;

b) copia della contabile di bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva in caso di offerta telematica;

Nell'offerta telematica dovranno, altresì, essere allegati:

- la dichiarazione espressa di avere preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

- la dichiarazione espressa di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

- la dichiarazione contenente l'indicazione dell'istituto di credito mutuante, 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;

- la dichiarazione che l'acquisto avviene a titolo di bene personale ai sensi delle lettere c), d) ed f) dell'art 179 cc, nel caso in cui il soggetto offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni.

#### **D) APERTURA DELLE BUSTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- Le buste contenenti sia le offerte analogiche che quelle telematiche saranno aperte alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche) **alle ore 11:00 del 29 gennaio 2025**, data stabilita per l'esame delle offerte e per la vendita, presso la sala aste del gestore della vendita telematica

“Gobid International Auction Group Srl”, sita in Terni, c/o Hotel Valentino, Via Plinio il Giovane n. 5;  
- l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;

- chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la predetta sala aste nel giorno e ora sopra indicati per poter partecipare alla vendita, 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 del Gestore della vendita e di connessione a internet; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale, fornendo le credenziali per l'accesso al portale stesso per consentire la partecipazione alle operazioni di vendita;

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità; le offerte in esse contenute saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

- le buste contenenti le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente alla vendita; 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 cpc;

- si precisa che anche in 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara telematica mista sulla base della offerta più alta (art. 573 cpc) **e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento con rilanci che non potranno essere inferiori ad € 2.500,00;**

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, sia formulata in via telematica sia comparando presso la sala aste innanzi al delegato alla vendita, dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- allorché sia trascorso il termine di sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

- sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita; allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo; i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico,

nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati anch'essi nel portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematica;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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 miglior offerente oppure, in 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 prestate, a favore di colui che abbia indicato un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista restituirà ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte analogiche, mentre le cauzioni versate dagli offerenti telematici non aggiudicatari verranno restituite con bonifici che verranno effettuati entro i tre giorni lavorativi successivi alla vendita;

- laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo alla aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al Giudice dell'esecuzione; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita; laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art 590 bis c.p.c. sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro cinque 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 massimo di 120 giorni;

- 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

### SI RENDE NOTO

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima e nella sua successiva integrazione, redatta dal già citato Arch. Daniele Secco, esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

**Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n 47, come integrato e modificato dall'art 46 del D.P.R. 06.06.2001, n 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

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

L'immobile è occupato, in forza di un contratto sottoscritto in data 23.03.2022, per la durata di anni 10, come meglio specificato nella parte descrittiva dell'immobile riportata nel presente avviso

Il canone di locazione pattuito ammonta ad € 100,00 mensili, ai sensi dell'art 2923 cc comma 3 è un canone vile e pertanto non opponibile all'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e gli eventuali altri oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle vendite pubbliche ( <https://pvp.giustizia.it/pvp>) e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteasteavvisi.it](http://www.asteasteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net), nonché , sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione su principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-buyannunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it) e pubblicazione di un banner pubblicitario su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it)**

**Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nella relazione peritale.**

L'offerente ha quindi 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.

Si precisa altresì che, per effetto della delega, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, fatta eccezione per la gara che si svolgerà presso la sala d'aste telematiche del gestore della vendita telematica, "Gobid International Auction Group Srl", sita in Terni, C/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5. **SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, NÉ DI AGENZIE IMMOBILIARI NÉ DI ALTRI INTERMEDIARI.**

**LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE AL SOTTOSCRITTO CUSTODE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE [HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT](http://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT)**

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il custode dell'immobile e delegato alla vendita Avv. Stefania Rossi (, con studio in Orvieto (TR) Piazza XXIX Marzo civ 24 (tel 0763/341858 – cell 338 1251405, email: [studiolegale.stefaniarossi@gmail.com](mailto:studiolegale.stefaniarossi@gmail.com) e pec [avvstefaniarossi@puntopec.it](mailto:avvstefaniarossi@puntopec.it)), al numero verde di call center 800630663 di Edicom srl e presso il gestore della vendita telematica Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: tel:0737-782080 mail: [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it) . I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle 18,00.

Orvieto, 16 ottobre 2024

Il custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita

Avv. Stefania Rossi