

TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

ai sensi dell'art. 490, 570 e 591 bis cpc

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 222/2017 R.G.

Promossa da: FINO 1 SECURITISATION SRL

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Il sottoscritto Avv. Iuri Fucili, con studio in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97, tel. 0763.341660 – fax 0763.600012, email: studiolegalefuciliguerrini@gmail.com, pec: avviurifucili@puntopec.it, nominato custode giudiziario con provvedimento del G.E. in data 10.05.2018, nonché in data 27.01.2022 custode dei beni immobili oggetto della procedura n. 60/21 R.G.E. riunita alla presente e in data 25.10.2022 custode dei beni immobili oggetto della procedura n. 150/22 R.G.E. riunita anch'essa alla presente, nonché professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza del 02.03.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c. e successiva ordinanza di integrazione del 02.10.2023, e successivo rinnovo del 14.11.2024 e del 05.12.2024

AVVISA

che il giorno **10.09.2025 alle ore 15,00**, presso la sala aste della società Aste Giudiziarie in linea Spa in Temi, Strada di Collescipoli n. 57, si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ex art. 22 D.M. n. 32/2015**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

A) Piena Proprietà per la quota di 1/1 di immobili composti da un fabbricato a destinazione d'uso sportiva e da un ambulatorio medico, inoltre nell'area esterna di pertinenza sono presenti un campo da tennis e uno da calcetto, unitamente a una pizzeria-bar.

IMMOBILE 11 - Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve, Voc.lo S.Litardo, Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part. 575, sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66

IMMOBILE 12 - Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva, in Comune di Città della Pieve, Voc.lo S.Litard, Piano Terra e Primo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part. 575, sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, con esclusione della sola Pizzeria-Bar al Piano Primo, per la quale si deve presentare pratica per Agibilità.

IMMOBILE 20 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.576, Porzione AA qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie: ha 00 are 15 ca 79; R.D. Euro 6,52 R.A. Euro 6,93; Porzione AB qualità Uliveto, classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 83 R.D. Euro 0,61 R.A. 0,43

IMMOBILE 27 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.595 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 16 ca 70 R.D. Euro 6,90 R.A. 7,76

IMMOBILE 26 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.594 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 40 ca 30 R.D. Euro 16,65 R.A. 18,73

IMMOBILE 17 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.579, qualità Seminativo Arborato , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 69; R.D. Euro 0,29 R.A. Euro 0,30

IMMOBILE 3 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.581, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 46; R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,20

IMMOBILE 7 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.589, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 00 are 08 ca 93; R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 4,15

IMMOBILE 28 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.598 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 59 R.D. Euro 0,24 R.A. 0,26

IMMOBILE 30 Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.578 , Foglio 35, part.578 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 22 ca 34 R.D. Euro 9,23 R.A. Euro 10.38. Terreno non coltivato.

IMMOBILE 31 Terreno in Comune di Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.586 , qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 52 R.D. Euro 2.45 R.A. Euro 1.64. Terreno non coltivato.

IMMOBILE 32 Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.597 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 04 ca 87 R.D. Euro 2.01 R.A. Euro 2.26. Terreno non coltivato.

Area di pertinenza (NCT Città della Pieve, Foglio 35 particella 575)

B) Piena Proprietà per la quota di 1/1 di immobili (terreni) attualmente coltivati a vigneto e in parte a oliveto, i quali costituiscono pertanto una omogenea unità colturale. La viabilità attuale, facente parte del Lotto n.3, presuppone la costituzione di una servitù di passaggio. Essa è identificata dalle seguenti particelle del Foglio 35: part.IIle 590-592-580-591-582-583-587-588

IMMOBILE 25 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.593 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 09 ca 08 R.D. Euro 3,05 R.A. 2,11

IMMOBILE 19 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.103, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 91 ca 40; R.D. Euro 63,73 R.A. Euro 42,48

IMMOBILE 15 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.40, qualità Area Rurale, superficie: ha 00 are 59 ca 40;

C) Piena Proprietà per la quota di 1/1 di immobili aventi la medesima destinazione d'uso ricettiva (albergo, ristorante, piscina e area esterna)

La viabilità attuale è stata compresa nel presente lotto n.3 e presuppone la costituzione di una servitù di passaggio a favore dei Lotti n.1 e n.2. Essa è identificata dalle seguenti particelle del Foglio 35: part.1le 590-592-580-591-582-583-587- 588

FABBRICATO – A) Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semipraticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part. 38, sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35. Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per lievi modifiche interne al Piano Primo. I costi sono stati sottratti al valore di stima del fabbricato

FABBRICATO – B) Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve, Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38, sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

FABBRICATO – F) Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo, (Piano Terra- Piano Primo - Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per modifiche interne al Piano Terra. I costi sono stati sottratti al valore di stima del fabbricato.

FABBRICATO – G) Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra), avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parrucchiera, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, è stato oggetto di CTU integrativa. Si evidenzia comunque che risulta avere difformità urbanistiche e catastali, si rinvia pertanto all'integrazione della perizia redatta dal CTU in data 23.09.2022 per una puntuale descrizione dello stesso, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38, sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35. Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per modifiche al Piano Terra. I costi sono stati detratti dal valore di stima del fabbricato.

Area esterna di pertinenza (particella 780)

IMMOBILE 9 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.574, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 03 ca 40; R.D. Euro 1,40; R.A. Euro 1,49

IMMOBILE 10 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.602, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 05; R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

IMMOBILE 1 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S. Litardo, censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.580, qualità Seminativo, classe 3, superficie: Ha 00 are 00 ca 62; R.D. Euro 0,26 R.A. 0,27

IMMOBILE 8 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.590, qualità Uliveto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 75; R.D. Euro 0,25 R.A.nEuro 0,17

IMMOBILE 24 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.591 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 34 R.D. Euro 0,11 R.A. 0,08

IMMOBILE 23 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.592 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 30 R.D. Euro 1,11 R.A. 0,77

IMMOBILE 4 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.582, Porz. AA qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 19; R.D. Euro 0,08 R.A. 0,08; Porz. AB qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 93; R.D Euro 0,31 R.A. Euro 0,22

IMMOBILE 22 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.583 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 01 ca 17; R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,51; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 20 R.D. Euro 0,40 R.A. 0,28

IMMOBILE 2 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.587, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 37;

IMMOBILE 6 - Terreno in Comune di Città della Pieve, Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.588, qualità Vigneto, classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 39; R.D. Euro 0,97 R.A. Euro 0,65.

Prezzo base di vendita: € 633.065,62

rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

Prezzo minimo: (pari al 75% del prezzo base) € 474.799,21

Prezzo di stima: € 3.496.521,60

Stato occupazione: occupato dal debitore

Si rimanda comunque alle perizie di stima e al verbale del 01.03.2023 per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Essendo gli immobili occupati dal debitore gli stessi potranno essere liberati a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sotto specificati.

*** **

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

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

* * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni

1) le offerte di acquisto 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 in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97;

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista 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 in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere:

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

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è 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 sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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, che dovrà avvenire entro **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

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

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

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

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

- personalmente;

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

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

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

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

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni - Proc. n. 222/2017” 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 non sarà considerata efficace:

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

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

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 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 alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;

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

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

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

9) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 222/2017”**, 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 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

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

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di 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 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 nell'ordinanza 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 autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

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

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

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

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

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

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 in capo al 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. 222 /2017;

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE 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/>

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 giorno prima della celebrazione 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

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 di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) 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, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "RGE N. 222/2017 Delega" al seguente IBAN: IT02 L070 7525 7010 0000 0736 192.

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

Il bonifico, con causale "Tribunale di Terni RGE n. 222/2017, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 11,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Si invita pertanto l'offerente, ad accertarsi che entro l'orario indicato si stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ed eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'offerente, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

*** **

La vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che

saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).

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

Se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento).

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

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alle ordinanze di delega e vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
www.legalmente.net www.ilmessaggero.it

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita dei beni immobili dovranno avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://venditepubbliche.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Condizioni e consistenze degli immobili sono meglio indicati e descritti nelle perizie di stima redatte dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dal Geom. Paolo Tavoloni, tel. 0763.374499, email: paolotavoloni@libero.it, pec: paolo.tavoloni@geopec.it, con studio in Orvieto (TR), Strada dell'Arcone n. 27, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto", contenute nelle ordinanze di vendita e delega emesse

dal G.E., che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati precisando che le disposizioni contenute nelle suddette ordinanze vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il numero verde di call center 800630663 di Edicom Srl o presso il Custode giudiziario e Professionista delegato, Avv. Iuri Fucili, con studio in Orvieto (TR), Corso Cavour n. 97 (email: studiolegalefuciliguerrini@gmail.com – pec: avviurifucili@puntopec.it), tel. 0763.341660 – fax 0763.600012.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nelle relazioni peritali e nei relativi allegati.

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

Orvieto, 30.04.2025

Il professionista delegato

Avv. Iuri Fucili