

Proc esec. 73/2024 rge  
Giudice Dell'Esecuzione: Dr. Francesco Angelini  
Professionista delegato Avv. Angelica Libretti

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 73/2024 rges, Avv. Angelica Libretti, con studio in Terni, in via Botticelli n. 21, fax 0744 – 426280; cell 340 – 4059398; mail [avv.angelicalibretti@libero.it](mailto:avv.angelicalibretti@libero.it); pec: [angelica.libretti@ordineavvocatiterni.it](mailto:angelica.libretti@ordineavvocatiterni.it).

**VISTO**

Il provvedimento di delega alla vendita gli immobili pignorati sotto meglio descritti, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 15/01/2025

**AVVISA che**

**IL GIORNO 07 MAGGIO 2025 ore 15.30**

Verranno posti in vendita, senza incanto, con modalità telematica asincrona, i beni di cui ai tre lotti che di seguito sono meglio descritti e si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte telematiche ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara ( nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, mediante la modalità di vendita senza incanto ).

Il gestore della vendita telematica è **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**, il portale del gestore è [www.Gobidreal.it](http://www.Gobidreal.it) –

contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com).

I beni posti in vendita sono i seguenti:

**LOTTO A:** lotto composto da due beni:

- **Bene di cui al Lotto 1 della perizia consistente in Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione, sito in Terni in Via Pratesi n. 26 ( zona Borgo Rivo - Campomaggiore ) censito al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 49, particella 1153, subalterno 2, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 1, piano terra, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie LORDA 123 mq totali, 106 mq escluse aree scoperte, rendita € 511,29.** L'immobile è di recente costruzione, è stato realizzato con finiture adeguate ad una edilizia di buona qualità ed è disposto su tre livelli: seminterrato, composto da tre vani destinati a: soggiorno-pranzo, camera da letto e w.c., tale utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale; piano terra, consistente in un ampio giardino, parte a verde e parte pavimentato in lastre di calcestruzzo prestampato; piano rialzato, rispetto alla quota del terreno esistente, nel quale sono

stati ricavati un bagno, tre camere da letto ed un balcone, anche in questo caso l'utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale e nella planimetria catastale.

L'immobile è occupato da soggetti con titolo opponibile alla procedura, in virtù di contratto di locazione che scadrà in data 14/11/2026, il canone mensile di locazione, considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 cc dall'esperto stimatore, è pari ad € 550,00. Si specifica che il canone di locazione, pari ad euro 550,00, è relativo a due immobili, l'appartamento di cui alla perizia, per una quota parte pari ad euro 485,00 e l'autorimessa di cui al separato lotto 5. Sono presenti irregolarità. Le Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono dettagliatamente quantificate in perizia, e le stesse sono state già decurtate dal valore di stima.. Si rimanda alla perizia e agli allegati per una puntuale descrizione dell'immobile. Le quote condominiali insolute dell'anno in corso la vendita e dell'anno precedente saranno a carico dell'aggiudicatario. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo. E' presente regolamento di condominio.

- **Bene di cui al Lotto 5 della perizia, consistente in Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa/garage sita in Terni, in via Mario Pratesi n. 26 ( zona Borgo Rivo - Campomaggiore ) censito al Catasto fabbricati del Comune di terni al Foglio 49, particella 1153, subalterno 20, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 9, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 37,18.** L'immobile è occupato da soggetti con titolo opponibile alla procedura, in virtù di contratto di locazione che scadrà in data 14/11/2026 il canone mensile di locazione, considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 cc dall'esperto stimatore, è pari ad € 65,00. L'aggiudicatario sarà tenuto per i debiti condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. Att. C.c. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

**PREZZO BASE DI VENDITA del lotto A: € 112.150,00 ( euro centododocimilacentocinquanta/00 ) oltre oneri fiscali,**

**PREZZO MINIMO OFFERTO, non inferiore al 75% del prezzo base, e quindi non inferiore a € 84.112,50 ( euro ottantaquattromilacentododici/50 ) oltre oneri fiscali**

\*\*\*

**LOTTO B: lotto** composto da due beni:

- **Bene di cui al Lotto 3 della perizia: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione, sito in Terni in Via Pratesi n. 26 ( zona Borgo Rivo - Campomaggiore ) censito al Catasto fabbricati del Comune di terni foglio 49, particella 1153, subalterno 14, indirizzo via Mario Pratesi 26, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 120 mq totali, 115 mq escluse aree scoperte, rendita € 464,81.** L'appartamento è di recente costruzione, è stato realizzato con finiture adeguate ad una edilizia di buona qualità ed è disposto su di un unico livello. La superficie interna è suddivisa in più vani destinati a soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un ampio balcone. Lo stato di fatto non è conforme a quella riportata nella planimetria catastale. Sono presenti irregolarità, il cui costo di

regolarizzazione è stato già decurtato dal valore di stima. Le Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono dettagliatamente quantificate in perizia. Si rimanda alla perizia e agli allegati per una puntuale descrizione dell'immobile. Le quote condominiali insolute, dell'anno in corso la vendita e dell'anno precedente, saranno a carico dell'aggiudicatario. E' presente regolamento di condominio, L'immobile è occupato da soggetti con titolo opponibile alla procedura, in virtù di contratto di locazione che scadrà in data 13/11/2026 il canone mensile di locazione, considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 cc dall'esperto stimatore, è pari ad € 540,00 e relativo a due immobili, l'appartamento di cui al presente lotto per una quota parte pari ad euro 475,00, e l'autorimessa ( di cui al separato lotto 4 per una quota pari a euro 65,00 mensili). Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

- **Bene di cui al lotto 4 della perizia: Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa/garage sita in Terni, in via Mario Pratesi n. 26 ( zona Borgo Rivo - Campomaggiore ) censito al Catasto fabbricati del Comune di terni al Foglio 49, particella 1153, subalterno 19, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 4, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale 20 mq , rendita € 37,18.** L'immobile è occupato da soggetti con titolo opponibile alla procedura, in virtù di contratto di locazione che scadrà in data 13/11/2026. Il canone mensile di locazione, considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 cc dall'esperto stimatore, è pari ad € 65,00. ( si precisa che il contratto di locazione, per complessivi € 540,00, prevede anche la locazione dell'appartamento di cui al LOTTO 3) . Si rende noto che l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare gli oneri condominiali insoluti nei limiti di cui all'art. 63 disp. Att. C.c. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

**PREZZO BASE DI VENDITA del lotto B: € 124.150,00 ( euro centoventiquattromilacentocinquanta/00 ) oltre oneri fiscali, PREZZO MINIMO OFFERTO, non inferiore al 75% del prezzo base, e quindi non inferiore a € 93.112,50 ( euro novantatremilacentododici/50 ) oltre oneri fiscali**

\*\*\*

#### **LOTTO 2:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione, sito in Terni in Via Pratesi n. 26 ( zona Borgo Rivo - Campomaggiore ) censito al Catasto fabbricati del Comune di Terni foglio 49, particella 1153, subalterno 4, indirizzo via Mario Pratesi 26, interno 3, piano terra, comune Terni, categoria A/2, classe 9, consistenza 5, superficie LORDA TOTALE 120,00, superficie 111 mq totali, rendita € 542,28.** L'appartamento, di recente costruzione, è stato realizzato con finiture adeguate ad una edilizia di buona qualità ed è disposto su tre livelli: seminterrato composto da locale sgombero, ripostiglio e w.c., tale utilizzo è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato e riportato nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale; piano terra, consistente in un ampio giardino, parte a verde e parte pavimentato in lastre di calcestruzzo prestampato; piano rialzato, rispetto alla quota del terreno esistente, composto da un bagno, due camere da letto, soggiorno - pranzo e due balconi. Le quote condominiali insolute, dell'anno in corso la vendita e dell'anno precedente, saranno a carico dell'aggiudicatario. Sono presenti infiltrazioni di acqua dalla canna fumaria nel locale seminterrato. Sono presenti irregolarità

urbanistiche e/o catastali, il cui costo di regolarizzazione è stato già decurtato dal prezzo di vendita. Le Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono dettagliatamente quantificate in perizia. Si rimanda alla perizia e agli allegati per una puntuale descrizione dell'immobile. Le quote condominiali insolute, dell'anno in corso la vendita e dell'anno precedente, saranno a carico dell'aggiudicatario. E' presente regolamento di condominio.

Il bene è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

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

**PREZZO BASE DI VENDITA € 110.000,00 ( euro centodiecimila/00 ) oltre oneri fiscali, PREZZO MINIMO OFFERTO, non inferiore al 75% del prezzo base, e quindi non inferiore a € 82.500,00 ( euro ottantaduemilacinquecento/00 ) oltre oneri fiscali**

\*\*\*

- **RILANCIO MINIMO, per tutti i LOTTI,** in caso di gara tra più offerenti **€ 2.500,00** ( euro DUEMILACINQUECENTO/00 )
- **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE per tutti i LOTTI:**
  - **Le offerte di acquisto telematiche** devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 11.00 del giorno prima della vendita telematica asincrona.
  - **SI INVITA, per le offerte telematiche, per tutti i LOTTI** , ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e **ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste )**;
  - **I'IBAN** del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni è **IL SEGUENTE: IT 30 Q 06220 14405 000002001765;**
- **GESTORE VENDITA telematica, per tutti i LOTTI:** Il gestore della vendita telematica è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, il portale del gestore è [www.Gobidreal.it](http://www.Gobidreal.it) – contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com).

Per quanto concerne la descrizione dei beni, alle spese condominiali, anche insolute a carico dell'aggiudicatario, si rimanda alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Enzo Marinelli, che DEVE ESSERE CONSULTATA DALL'OFFERENTE, unitamente a tutti gli allegati, così come deve essere consultata l'ordinanza di vendita ed il presente avviso.

La perizia e gli allegati sono consultabili anche sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.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) - nonché sui principali siti internet immobiliari privati.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita AVV. ANGELICA LIBRETTI Ai seguenti recapiti: tel.: 340/4059398 – mail: [avv.angelicalibretti@libero.it](mailto:avv.angelicalibretti@libero.it), o il numero verde 800630663;



## SI RENDE NOTO

- che **la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- **si rende noto che sono presenti irregolarità, il cui costo di regolarizzazione è stato già decurtato dal valore di stima. Le Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono dettagliatamente quantificate nelle perizie;**
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, **l'aggiudicatario, potrà ricorrere**, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti **domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;**
- che l'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti** che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- che **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, o, **al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento;**
- che **gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;**
- le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;
- **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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per

qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;**

- a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- nella perizia, di cui l'offerente deve averne preso visione, e nella descrizione sono menzionate le eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

**- IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**

- maggiori informazioni sull'immobile e l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche; sui seguenti siti internet ove sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., **www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.Legalmente.net** ; Al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.a.; presso il delegato ALLA VENDITA 340/4059398; presso il gestore nominato per la vendita 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: assistenza@gobidgroup.com;

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1) 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. Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> .

2) 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, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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) L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile 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](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 dell'UE 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) 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/delegato alle operazioni di vendita; g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). 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 dall'aggiudicazione; Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

l) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto ( da accreditarsi sul c/c intestato alla procedura esecutiva IT 30 Q 06220 14405 000002001765; che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**NB.** Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le

comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

**NB.** Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

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

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

**ATTENZIONE:**

**le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.**

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015; In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;



g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega: IT 30 Q 06220 14405 000002001765;

**La causale dovrà contenere i seguenti dati:** indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione".

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; **sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.**

**SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.**

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

8) 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 - con dichiarazione allegata ad ogni singola offerta - 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);

9) 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;

10) 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

#### **NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita **esclusivamente in via telematica**, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica.

Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola 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 tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) 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 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;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica

10) Se la gara non ha avuto 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;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) 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. 590bis 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;

#### **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE**

1) 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;

2) 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 bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

3) 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 liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) 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;

- 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.

5) 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.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto 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 ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

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

Terni, li 28/01/2025

Il Professionista Delegato

( Avv. Angelica Libretti )

