

*Dott. Emanuele Annibali*

VIA BARBARASA N.23- 05100 TERNI (TR)

Tel. – 0744/428502

Cellulare 335.283672

**TRIBUNALE DI TERNI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**PROCEDURA N. 138/2022 R.G.E.I.**

Il sottoscritto dott. Emanuele Annibali professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 15/11/2023, emessa dal Giudice delle Esecuzioni **Dott. Francesco Angelini**,

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 12 Settembre 2024 ALLE ORE 10,00**

**presso la Sala Aste di Edicom Finance S.r.l. sita in Terni in Via delle Conce n. 43,**

**II° VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015**

**con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:**

**LOTTO UNICO – IMMOBILE PAIP**

**- Piena proprietà per la quota di 1/1 di:**

**CORPO A - Porzione di capannone artigianale** sito a Terni, in Via Maestri del Lavoro 41, della superficie lorda di 921,3 mq. Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'immobile identificato al subalterno 4, e attualmente destinato ad autocarrozzeria e dispone di tre ampi accessi carrabili, il primo fronte strada e gli altri sul lato lungo del capannone fronte nord-est; sono presenti internamente alcuni locali per uso ufficio, spogliatoio e servizi igienici, nonché un locale soppalcato sopra questi ultimi, accessibile tramite scala metallica.

Nella parte del capannone rivolta a sud-est sono presenti attrezzature specifiche dell'autocarrozzeria (non comprese nel lotto). All'esterno sono presenti due tettoie in carpenteria metallica e copertura in lamiera.

L'area esterna comune (subalterno 2) e delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220 cm; su detto lato si

aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico (corpo C del presente lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed ha un'altezza interna di 5,80 m sotto trave.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 100 particella 487 sub. 4 (catasto fabbricati)**, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 5.731,60 Euro, piano T.

Coerenze: Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con particella 487 sub 3 parte dello stesso fabbricato. Accesso da subalterno 2, bene comune.

- **foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto fabbricati), E (ENTE COMUNE), Piano T.**

Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso da pubblica via su lato nord-ovest.

**CORPO B - Porzione di capannone artigianale** a Terni, in Via Maestri del Lavoro 41, della superficie lorda di 375,4 mq.

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3, suddivisa dall'adiacente subalterno 4 mediante tamponatura in pannelli sandwich in lamiera a tutta altezza, dispone di un ampio accesso carrabile e pedonale fronte strada; sono presenti internamente un locale ad uso ufficio ed un servizio igienico. L'area comune (subalterno 2) è delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220 cm; su detto lato si aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico (corpo C del presente lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,80 m sotto trave.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 100 particella 487 sub. 3 (catasto fabbricati)**, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.193,20 euro, piano T.

Coerenze: Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con particella 487 sub 4 facente parte dello stesso fabbricato. Accesso da subalterno 2, bene comune.

- **foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto fabbricati), E (ENTE COMUNE) Piano T.**

Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso dalla pubblica via sul lato nordovest.

**CORPO C - Impianto fotovoltaico** a Terni, in Via Maestri del Lavoro 41, installato sulla copertura del fabbricato di cui ai corpi A e B. Costituito da pannelli in aderenza alle falde di copertura (parzialmente integrato) in servizio dal 2012, con potenza complessiva di picco pari a 65,10 kWp.

L'impianto è composto da n.720 pannelli fotovoltaici, fissati alla copertura della porzione vecchia del capannone mediante profilati metallici; i pannelli sono collegati a n.4 inverter di marca Danfoss mod. TLX Pro+ 15k, ciascuno con potenza nominale di 15 kW in output trifase 400 Vac, posizionati sulla parete esterna del capannone, prospetto nord-est.

Completano l'impianto i quadri di stringa, il quadro di bassa tensione ed i cablaggi, tutti posizionati esternamente al fabbricato, sulla parete nord-est.

Per l'impianto in oggetto è stata stipulata la convenzione n. R021243425907 in data 28/05/2012 per il riconoscimento della tariffa incentivante complessiva di 0,283 €/kWh (DM 05/05/2011 – IV Conto Energia) per la durata di 20 anni a partire dal 29/03/2012, con scadenza il 28/03/2032.

Risulta stipulata la convenzione per lo Scambio sul Posto n.SSP00310032.

L'impianto fotovoltaico non risulta autonomamente accatastato, ne risulta effettuata una rivalutazione della rendita catastale dell'immobile.

**CONFORMITÀ EDILIZIA** - Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla pratica CILA presentata in Comune prot.73188 del 05/06/17:

1. la parete di separazione interna tra i subalterni 3 e 4 è difforme;
2. vi sono lievi difformità sulle tramezzature all'interno dei locali di servizio del sub.4;
3. è presente un locale soppalcato al di sopra dei locali di servizio ed ufficio del sub. 4 con relativa scala di accesso, non raffigurato in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di sanatoria per opere interne con verifica strutturale del solaio del locale soppalcato e della scala. In caso di verifica negativa sono da considerare ulteriori spese per eventuali opere di rinforzo da progettare, oppure in alternativa la rimozione del locale soppalcato e della scala.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con riserva di verifica strutturale.

Costi di regolarizzazione: Pratica di sanatoria edilizia con verifica strutturale e sanzioni: € 5.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai vari titoli edilizi:

4. sul lato sud-est del capannone è presente una tettoia in carpenteria metallica e copertura in pannelli leggeri sandwich, con dimensioni in pianta 7,50x24m. Nelle pratiche edilizie del 2000, 2007 e 2017 è riportata una tettoia di dimensioni minori (circa 7,05x12,15m).

**L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: **Demolizione della parte di tettoia non riportata nelle pratiche edilizie: € 1.500,00.**

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai vari titoli edilizi:

5. sul lato sud-est della corte comune è presente una tettoia in carpenteria metallica e copertura in pannelli leggeri sandwich, non presente nelle varie pratiche edilizie esaminate.

**L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

**Costi di regolarizzazione: Rimozione della tettoia: € 1.500,00**

**CONFORMITÀ CATASTALE** - Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Nell'elaborato planimetrico depositato nonché nell'estratto di mappa, l'area del subalterno 2, ovvero il bene comune costituito dalla corte esterna al fabbricato, presenta un'estensione all'estremità sud-ovest che non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto inglobata nell'area dell'adiacente particella n.488, di altra proprietà.

La lottizzazione eseguita dal Comune di Terni nel PAIP di Sabbione, tradotta nei frazionamenti catastali nn.179-180 del 1982 (estratti di mappa 32117 e 32119 del 1981) prevedeva lotti con confini paralleli tra loro. Da informazioni assunte presso i funzionari dell'Agenzia del Territorio di Terni, la difformità può essere stata originata da un'errata digitalizzazione dei fogli di mappa contigui ed è correggibile d'ufficio tramite apposita domanda all'ufficio preposto.

Sempre in merito ai dati catastali, nella visura del catasto terreni la particella n.487 ha una superficie pari a 2950 m<sup>2</sup>; dagli elaborati del frazionamento nn.179-180 del 1982 si ricava una larghezza del fronte su Via Maestri del Lavoro di 33,00m. I rilievi eseguiti restituiscono una larghezza del fronte pari a 34,00m ed una superficie della corte recintata di 2980m<sup>2</sup> (secondo la pratica edilizia del 2000 l'attuale recinzione su Via Maestri del Lavoro sarebbe arretrata di 1,00 metri rispetto al confine del lotto, comportando un ulteriore incremento della superficie reale dello stesso lotto). Verificato che anche le larghezze fronte strada dei lotti adiacenti sono maggiori di quanto riportato nelle planimetrie di frazionamento del 1982, si ritiene che tale difformità sia derivata da imprecisioni sugli allineamenti e distanze della lottizzazione originaria a cui hanno fatto seguito i successivi accatastamenti, mantenendo le originarie imprecisioni.

Le successive valutazioni saranno comunque effettuate secondo le superfici estrapolate dalle visure catastali.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

**Le difformità sono regolarizzabili mediante: Correzione d'ufficio dell'errata digitalizzazione della mappa dei lotti di cui ai frazionamenti nn.179-180 del 1982.**

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

2. Per il subalterno 4: diversa disposizione degli ambienti uffici/spogliatoi al piano terra, esistenza di locale soppalcato con relativa scala interna di accesso.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: € 500,00.**

**Viene dichiarata la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

I costi per regolarizzare le suddette carenze sono stati già decurtati dal valore di stima.

L'area su cui sorge il fabbricato fa parte della zona P.A.I.P. e proviene da atto di cessione del Comune di Terni n.25146 del 28/09/1982, pertanto l'immobile è soggetto al relativo Regolamento Comunale citato nell'atto stesso ed a quello attualmente vigente (per quanto applicabile) che ne disciplinano la cessione, l'utilizzo e la locazione. L'acquirente sarà pertanto soggetto alle previsioni di detto Regolamento: in particolare l'immobile non potrà essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività in contrasto con le indicazioni del piano P.A.I.P e delle norme di

P.R.G. e comunque sempre previa autorizzazione comunale.

**Rimane pertanto l'obbligo per il futuro acquirente di adibire l'immobile acquistato alle attività economiche proprie della zona PAIP e a stipulare apposita convenzione con il Comune di Terni una volta aggiudicatosi il compendio.**

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.

**Regime fiscale della vendita:** trasferimento da impresa non costruttrice. Imposta di registro pari al 9% con un minimo pari a 1.000 €. Imposta ipotecaria 50 € e catastale 50 €.

**L'immobile è occupato sine titulo e sarà liberato dopo l'aggiudicazione.**

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

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 368.625,00 - RILANCIO MINIMO: euro 5.000,00**

**DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE ANALOGICHE E DI QUELLE CRIPTATE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA: 12 Settembre 2024 ore 10,00 presso la Sala Aste di EDICOM FINANCE S.R.L. sita in Terni in Via delle Conce n. 43; le offerte saranno aperte ed esaminate congiuntamente.**

**TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE: entro le ore 11,00 del giorno prima la celebrazione dell'asta (11/09/2024), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.**

\*\*\*

**L'IMMOBILE SARÀ POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 570 E SS. C.P.C. ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

**1)** alla vendita può partecipare chiunque, **eccetto l'esecutato;**

**2)** Il prezzo base d'asta è di euro 368.625,00 (euro trecentosessantottomilaseicentoventicinque/00) per il lotto unico con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

**3)** ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015,

**L'OFFERTA DI ACQUISTO POTRÀ ESSERE PRESENTATA:**

**A) IN FORMA ANALOGICA :** in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 11,00 del 11/09/2024**, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. All'esterno della busta chiusa verranno annotati: l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al

deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.

**All'interno della busta dovrà essere inserita:**

**a) l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

**b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE** intestato a: "Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 138/2022", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

**B) CON MODALITA' TELEMATICHE** collegandosi al sito [https:// WWW.DOAUCTION.IT](https://www.doauction.it).

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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/>

**TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:** entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (11/09/2024), mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte di acquisto devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente.

Si invita, **PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE**, 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** (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

\*\*\*

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://www.doauction.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale [WWW.DOAUCTION.IT](http://WWW.DOAUCTION.IT) (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni



riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Nell'ipotesi in cui l'offerta venga presentata con **MODALITÀ TELEMATICHE**, ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento R.G. n. 138/2022, **IBAN: IT87 0062 2014 4050 0000 2001 565** (Cassa di Risparmio di Orvieto) da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“Versamento cauzione Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 138/2022”**.

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Il bonifico andrà effettuato 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 del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

#### **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) l'offerta d'acquisto **è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) 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;

\*\*\*

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **EDICOM FINANCE S.R.L.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, [WWW.DOAUCTION.IT](http://WWW.DOAUCTION.IT).

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

\*\*\*

**TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI:** L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nella propria offerta e, comunque, non oltre il termine di **giorni 120** dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: **“Tribunale di Terni - PROC. ESEC. R.G. N. 138/2022” oppure tramite bonifico bancario;** con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

#### **PRECISA CHE :**

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing. Fabio Santoro, 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 e pretese di eventuali conduttori. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura delle procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;

- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato dott. Emanuele Annibali, presso il Tribunale di Terni;
- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad €. 454.250,00 per il lotto unico;
- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia €. 276.468,75.

- il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile dopo l'aggiudicazione;

- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Fabio Santoro che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, 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). E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Pubblicazione sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) e su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indica nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center **800630663**. Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode dott. Emanuele Annibali (Cell. 335/283672) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981).

**SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILI.**

Terni, 04/04/2024

Il custode delegato  
dott. Emanuele Annibali