



--ooOoo--

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA
TRIBUNALE DI TERNI**

Esecuzione Immobiliare n. 203/2017 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Tatiana Galanello

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Tatiana Galanello, con studio in Orvieto (TR), Via A. Da Orvieto n. 36 (recapito telefonico 0763.393609 – 347.7630543 – Pec: avvtatianagalanello@cnfpec.it) nella qualità di custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri del 13.09.2019, poi sostituita con provvedimento del 26.11.2019,

AVVISA

che il giorno 30/04/2020 alle ore 10:00 presso la sede della sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Terni, situata in Terni, Via del Maglio n. 2, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

a mezzo del gestore "RICCO GIUSEPPE & c. S.P.A.", tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, dei beni immobili come appresso descritti, con gara in caso di più offerenti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà 1/1:

appartamento in ORVIETO (TR), Via di Piazza del Popolo 16, della superficie commerciale di 41,65 mq Monocale ad uso civile abitazione, sito in Orvieto, Via di Piazza del Popolo n. 16 (catastalmente Via del Popolo n. 16), posto al piano terra della superficie commerciale ragguagliata di mq 41,65 circa, identificato al N.C.E.U. del Comune di Orvieto con il Foglio n. 181, Particella n. 389, sub. 28. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, in particolare sull'androne al piano terra ed il vano scala ai piani terra e primo. Il fabbricato di remota costruzione si sviluppa su 4 piani ed è composto da 8 abitazioni, 7 negozi e 3 magazzini. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata, si trova nel Centro Storico di Orvieto, a circa 400 metri dal Duomo. Dalla Via Pubblica si accede al monocale attraverso due androni ed il cortile comuni (vedere planimetria catastale allegata). L'abitazione è composta da un disimpegno, un bagno senza finestra ed un vano abitabile in cui è presente un soppalco. La superficie utile è di circa mq 26,90. Il soppalco ha una superficie utile di circa mq 10,82. L'unica finestra dell'abitazione

è posta su un cortile interno di altra proprietà estranea alla presente Procedura. Le altezze nette interne variano da vano a vano. Nel disimpegno e nel bagno, in cui è presente una volta a botte, l'altezza varia da m. 2,70 all'imposta della volta, fino a m. 3,75 sul colmo. Nel vano abitabile

l'altezza interna è di m. 2,10 sotto il soppalco, mentre nel resto del vano varia da m. 4,19 a m. 4,31. Nel soppalco l'altezza netta interna varia da m. 2,07 a m. 2,15. Come esposto nel paragrafo 8.1 (Conformità Edilizia), va ripristinata l'altezza minima di metri 2,40 nella parte inferiore del soppalco. In base alle Norme Edilizie il soppalco non è abitabile, per cui ha la destinazione di "deposito".

L'Unità Immobiliare non può essere autonomamente utilizzabile come abitazione perché ha una superficie netta calpestabile inferiore ai 30 metri quadri, che è quella minima stabilita dall'Art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale per un Monolocale abitabile. Per cui l'unità immobiliare non può essere utilizzata autonomamente come abitazione, ma dovrà essere unita ad altra abitazione, oppure utilizzata come magazzino. Questo comporta una riduzione dei potenziali acquirenti, che sono limitati ai proprietari delle altre abitazioni del fabbricato. (Coordinate GIS 42.718864, 12.109800).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

Foglio 181, Particella 389 sub 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2, vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale, Via del Popolo n. 16, piano T.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite la rete idrica di altro proprietario i cui consumi sono contabilizzati da apposito contatore, posto a valle del contatore principale.

I costi per l'eventuale modifica dell'impianto idrico sono ricompresi nella riduzione del 15% del Valore di Mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (edilizia e catastale - vedi cap. 8 CTU) già detratte dal valore di vendita giudiziaria: € 10.500,00.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.110,20

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato. Si dà atto che contestualmente all'ordinanza di vendita è stata emessa l'ordinanza di liberazione.

Ad oggi non vi sono spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà 1/1:

appartamento a CASTEL VISCARDO (TR), Corso Umberto I 60/62, della superficie commerciale di 39,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Abitazione sita in Castel Viscardo (TR), Corso Umberto I, numeri civici 60 e 62, catastalmente nn. 63 e 65, ai piani terra e primo, della superficie commerciale ragguagliata di mq 39,00, identificata al N.C.E.U. del Comune di Castel Viscardo con il Foglio n. 16, Particella n. 95 sub. 4 (coordinate GIS 42.754816,12.001266). L'abitazione è posta al piano primo e vi si accede dal civico n. 60, attraverso una scala comune con altra proprietà estranea alla procedura. E' composta da un unico vano, un piccolo wc senza finestra ed un ripostiglio, per una superficie utile di circa mq 21,92. L'altezza netta interna è di m. 2,61. Al piano terra, accessibile dal civico n. 62, vi è la cantina della superficie utile di circa mq 18,44. L'altezza netta interna è di m. 2,13 (e non 2,61 m. come erroneamente indicato in perizia). L'unità immobiliare non è attualmente utilizzabile come abitazione in quanto la superficie netta calpestabile è inferiore ai mq 30 minimi stabiliti dall'art. 102.2.4 del Regolamento Edilizio Comunale e l'altezza netta interna è inferiore a m. 2,70.

Identificazione catastale:

Foglio 16, Particella 95 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n. 63 n. 65, piano: T-1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1978.

Spese di regolarizzazione delle difformità (edilizia e catastale- vedi CTU par. 8) già detratte dal valore di vendita giudiziaria: € 3.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.680,05

Stato dell'immobile: libero

LOTTO 5A

Diritto di nuda proprietà e piena proprietà su Villa bifamiliare ad ORVIETO, Via dei Tessitori 9, frazione Strada Fontanelle di Bardano, della superficie commerciale di 295,76 mq. Fabbricato isolato composto da abitazione e garage siti in Orvieto (TR), Via dei Tessitori n. 9, (catastalmente strada Fontanelle di Bardano) con corte di pertinenza (coordinate GIS 42.750212, 12.076726). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo con scala interna. L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra;

Diritti di nuda proprietà per la quota di ½ e di piena proprietà per la quota di ½: del foglio 63, Particella 73 sub 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T-1; e foglio 63, Particella 73 sub 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Fontanelle di Bardano, piano: T.

Diritti di nuda proprietà per la quota di 1/8 e diritti di piena proprietà per la quota di 1/8 sulle particelle numeri 25 e 74 del foglio 63 NCT; spese di regolarizzazione delle difformità (edilizia e catastale- vedi CTU par. 8, pag. 52) già detratte dal valore di vendita giudiziaria: € 3.000,00. Quest'ultimo importo è stato indicato dal CTU successivamente al deposito della CTU e a seguito del provvedimento del G.E. emesso il 16.05.2019; infatti le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale erano state indicate complessivamente in € 10.500,00 e si riferivano a tutti i beni descritti e ricompresi nel lotto 5 parte A e B; pertanto, il Perito ha provveduto a indicare esclusivamente le spese per la suddetta regolarizzazione relativa ai soli beni posti in vendita (lotto 5 parte A).

L'acquisto dei diritti relativi ai suddetti beni si estende, in proporzione, alla corte comune contraddistinta al Foglio 63, Particella 73 sub 8 (catasto fabbricati), avente natura di Bene Comune Non Censibile.

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Atto di Asservimento dell'area sita nel Comune di ORVIETO, identificato al Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57, trascritto il 07/12/1977 al n. 5649, gravante sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Orvieto, con il Foglio n. 63, Particella n. 25 e Particella n. 57 (da cui derivano le attuali Particelle n. 73, n. 74 e n. 76) ed altre particelle estranee alla procedura.

Valore del lotto: € 329.000,00.

Si rimanda alla perizia di stima ed alle successive integrazioni (di cui il professionista delegato dovrà dare pubblicazione) 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.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista:

30/04/2020 alle ore 10:00 presso la sede della sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Terni, situata in Terni, Via del Maglio n. 2, a mezzo del gestore "RICCO GIUSEPPE & C S.P.A.", tramite la piattaforma " <https://ivgumbria.fallcoaste.it>".

Orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, che saranno aperte ed esaminate congiuntamente dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega: ore 10:00.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

LOTTO 1

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alberto Teofoli: € **48.110,20**
- Prezzo base di vendita: € **48.100,00**;
- Prezzo minimo per offerta: € **36.075,00** (75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **1.500,00**

LOTTO 4

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alberto Teofoli: € **7.680,05**
- Prezzo base di vendita: € **7.700,00**;
- Prezzo minimo per offerta: € **5.775,00** (75% del prezzo base);
- Rilancio minimo: € **500,00**

LOTTO 5A

- Valore dell'immobile secondo la stima del CTU Geom. Alberto Teofoli: € **329.000,00**
- Prezzo base di vendita: € **329.000,00**;
- Prezzo minimo per offerta: € **246.750,00** (75% del prezzo base);
- **Rilancio minimo: € 5.000,00**

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

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

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 redatte dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geom. Alberto Teofoli, nella procedura esecutiva N. 203/2017 E.I., alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante la spedizione all'indirizzo PEC del Ministero offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Per le offerte telematiche accertarsi che entro l'orario indicato (h 11,00 del giorno precedente quello della vendita) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

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, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato alla Procedura n. 203/2017 RGE Tribunale Terni, IBAN: **IT 84Z 07075 25701 000000 716227** da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione *Tribunale di Terni – Proc. n. 203/2017 RGE*". La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

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

Nell'ora e giorno fissati per la vendita telematica sincrona mista, alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte stesse saranno esaminate congiuntamente a quelle criptate pervenute tramite la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni. 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 accertate mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, per un totale di € 20,00, salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, 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; per le *persone giuridiche*: denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà, inoltre, 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;

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 prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (75% del prezzo base indicato nel presente avviso), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. 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;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;
- 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 una 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto 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. 203/2017**" 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura sopra indicate;
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia nel 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 ed alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita, con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);
- 9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 18, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, come indicate al punto n. 8, dovranno essere versate, 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. 203/2017**", oppure tramite bonifico bancario;
- 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 versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 11); 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 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; ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

11) nel caso di cui al precedente punto 10) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in Cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

12) 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 ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

13) le buste (sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani) saranno aperte, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega, nel giorno, nell'ora e presso il luogo indicati nella parte iniziale del presente avviso di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta a meno che il Professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice, motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

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

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

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base non quelli del prezzo offerto.

- Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista può disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista dovrà

restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

14) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al G.E.; a tal fine il Professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita; laddove l'istanza di assegnazione a norma dell'art 590 bis c.p.c. sia presentata 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 quest'ultimo caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

15) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece: a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile; b) un avvocato parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art 579 c.p.c. e 583 c.p.c.;

16) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

17) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

18) 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. 203/2017"; 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.

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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Alberto Teofoli, 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;

- 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 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;

- 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 o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it;

- tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato).

Maggiori informazioni sugli immobili potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Tatiana Galanello (0763,393609 – 347.7630543), al numero verde di call center 800630663, e quelle relative alla vendita telematica, presso il suddetto professionista o richieste al gestore della vendita telematica Ricco Giuseppe & C. S.p.a. (075.5913525).

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

Terni, 27.01.2020

Il professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Tatiana Galanello