



## TRIBUNALE DI TERNI

### Avviso di vendita di immobili

\*\*\*

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 32/2013** (ex Tribunale di Orvieto)  
Promossa da: MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. c/ omissis  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei

La sottoscritta Avv. Elena Caiello con studio in Orvieto (TR), Via di Maurizio n. 6/a, Tel. 0763.344658, Fax 0763.391184, e.mail [elenacaiello@gmail.com](mailto:elenacaiello@gmail.com), PEC: [avv.elenacaiello@puntopec.it](mailto:avv.elenacaiello@puntopec.it), nominata custode giudiziario con provvedimento del 28.10.2013, nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 09.09.2016 alla quale si fa integrale rinvio per tutto quanto qui non riportato

### RENDE NOTO

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili, suddivisi in n. 3 lotti, nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, così come descritti in base alla consulenza tecnica in atti redatta dall'Arch. Claudio Rellini (P.zza del Commercio n. 4, Orvieto TR):

#### LOTTO n. 1:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su villa singola, sita in Comune di Città della Pieve (PG), Loc. Ponticelli, Voc.lo Poggio del Bastione, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 74, Particella 514 (graffata con la Particella 511 del medesimo Foglio 74), Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 6,5 superficie Piano T-1, Rendita Euro 822,46.

Coerenze: Confinante con Foglio 74 particelle 518-512-516

La proprietà vanta diritti indivisi pro quota sui seguenti beni comuni così come individuati e descritti nella relazione di stima dell'Arch. Claudio Rellini:

- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 536, Subalterno 1, categoria ente urbano, consistenza 197 mq, piano T;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 549 qualità ente urbano, superficie catastale 0.07.20;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 550, categoria ente urbano, consistenza 225 mq, piano T;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 529 qualità ente urbano, Superficie catastale 0.01.55.

Il villino è circondato da un giardino esclusivo piantumato a prato e corredato di piante ornamentali di varie specie e fa parte di un condominio composto da altri due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso.

L'immobile è occupato saltuariamente da terzi.

Il villino può disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, tutti gestiti dal Condominio, così come individuati e descritti nella relazione di stima. Si rimanda alla perizia per l'indicazione dei millesimi di proprietà e per le spese ordinarie e/o straordinarie deliberate pendenti e insolute, dando atto che risultano maturate e maturande ulteriori spese condominiali successivamente alla data della perizia per gli anni 2014, 2015 e 2016; maggiori



informazioni al riguardo potranno essere reperite presso lo scrivente professionista delegato agli indirizzi e ai recapiti sopra indicati.

Il Ctu ha accertato il mancato rilascio del certificato di agibilità nonché la presenza di irregolarità suscettibili di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e certificato di agibilità; si rimanda alla perizia citata anche per quanto riguarda gli oneri e le spese calcolati dal Ctu per la regolarizzazione.

Destinazione urbanistica: il Ctu ha evidenziato che gli immobili ricadono in zona agricola E2 Agricola, in forza di delibera approvata con D.P.G.R. 274 del 22.05.1998 e successive varianti.

#### **LOTTO n. 2:**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su appartamento, sito in Comune di Città della Pieve (PG), Loc. Ponticelli, Voc.lo Poggio del Bastione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 74, Particella 524, Subalterno 6 (graffata con la particella 521 del medesimo Foglio 74), Cat. A/2, Classe 2, consistenza 5,5 superficie Piano T, Rendita Euro 426,08.

Coerenze: confinante con Foglio 74, part.IIe 518-519-520-522-517.

La proprietà vanta diritti indivisi pro quota sui seguenti beni comuni così come individuati e descritti nella relazione di stima dell'Arch. Claudio Rellini:

- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 536, Subalterno 1, categoria ente urbano, consistenza 197 mq, piano T;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 549 qualità ente urbano, superficie catastale 0.07.20;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 550, categoria ente urbano, consistenza 225 mq, piano T;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 529 qualità ente urbano, Superficie catastale 0.01.55.

L'appartamento, situato al piano terra con ingresso indipendente in un edificio quadrifamiliare, dispone di un giardino esclusivo e fa parte di un condominio composto da altri due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso.

L'immobile è libero.

L'appartamento può disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, tutti gestiti dal Condominio, così come individuati e descritti nella relazione di stima. Si rimanda alla perizia per l'indicazione dei millesimi di proprietà e per le spese ordinarie e/o straordinarie deliberate pendenti e insolute, dando atto che risultano maturate e maturande ulteriori spese condominiali successivamente alla data della perizia per gli anni 2014, 2015 e 2016; maggiori informazioni al riguardo potranno essere reperite presso lo scrivente professionista delegato agli indirizzi e ai recapiti sopra indicati.

Il Ctu ha accertato che non è stato rilasciato il certificato di agibilità; si rimanda alla perizia citata anche per quanto riguarda gli oneri, le spese e la sanzione calcolati dal Ctu per la regolarizzazione.

Destinazione urbanistica: il Ctu ha evidenziato che gli immobili ricadono in zona agricola E2 Agricola, in forza di delibera approvata con D.P.G.R. 274 del 22.05.1998 e successive varianti.

#### **LOTTO N. 3:**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su appartamento, sito in Comune di Città della Pieve (PG), Loc. Ponticelli, Voc.lo Poggio del Bastione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 74, Particella 524, Subalterno 8 (graffata con la particella 522 del medesimo Foglio 74) Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7, superficie Piano 1-2, Rendita Euro 542,28.

Coerenze: confinante con Foglio 74, part.IIe 518-523-521.

la proprietà vanta diritti indivisi pro quota sui seguenti beni comuni così come individuati e descritti nella relazione di stima dell'Arch. Claudio Rellini:

- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 536, Subalterno 1, categoria ente urbano, consistenza 197 mq, piano T;



- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 549 qualità ente urbano, superficie catastale 0.07.20;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 550, categoria ente urbano, consistenza 225 mq, piano T;
- immobile distinto al Catasto del Comune di Città della Pieve al Foglio 74, Particella 529 qualità ente urbano, Superficie catastale 0.01.55.

L'appartamento, situato al piano primo con ingresso indipendente in un edificio quadrifamiliare, dispone di un giardino esclusivo e fa parte di un condominio composto da altri due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento può disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, tutti gestiti dal Condominio, così come individuati e descritti nella relazione di stima. Si rimanda alla perizia per l'indicazione dei millesimi di proprietà e per le spese ordinarie e/o straordinarie deliberate pendenti e insolute, dando atto che risultano maturate e maturande ulteriori spese condominiali successivamente alla data della perizia per gli anni 2014, 2015 e 2016; maggiori informazioni al riguardo potranno essere reperite presso lo scrivente professionista delegato agli indirizzi e ai recapiti sopra indicati.

Il Ctu ha accertato il mancato rilascio del certificato di agibilità nonché la presenza di alcune irregolarità suscettibili di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e successivo certificato di agibilità; si rimanda alla perizia citata anche per quanto riguarda gli oneri e le spese calcolati dal Ctu per la regolarizzazione.

Destinazione urbanistica: il Ctu ha evidenziato che gli immobili ricadono in zona agricola E2 Agricola, in forza di delibera approvata con D.P.G.R. 274 del 22.05.1998 e successive varianti.

\*\*\*

I beni oggetto di vendita, ivi compresi i beni comuni alle unità abitative relative ai tre lotti, sono tutti meglio descritti nella relazione a firma dell'Esperto Arch. Claudio Rellini che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

- che 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'Arch. Claudio Rellini, agli atti della procedura esecutiva n. 32/2013 R.G.E. (ex Orvieto), che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa pieno rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano;

- 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 o pretese di eventuali conduttori, 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.

- che nel caso in cui gli immobili posti in vendita risultino 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 il valore degli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c. indicato in perizia è stato così determinato:

LOTTO 1: Euro 304.000,00;

LOTTO 2: Euro 234.000,00;



LOTTO 3: Euro 265.000,00

- che il prezzo base di vendita, indicato in ordinanza, è pari al valore di stima sopra indicato per ciascun lotto;
- che il prezzo minimo che non sia inferiore al 75% del prezzo base che è possibile offrire ammonta a:

LOTTO 1: Euro 228.000,00;

LOTTO 2: Euro 175.500,00

LOTTO 3: Euro 198.750,00

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti, è pari a:

LOTTO 1: Euro 5.000,00;

LOTTO 2: Euro 3.000,00;

LOTTO 3: Euro 3.000,00

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o lo studio del sottoscritto Professionista delegato in Orvieto, Via di Maurizio n. 6/a, entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita;

- che la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della pubblicità" e dalla "disciplina della vendita senza incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita del 09.09.2016 consultabile sui suddetti siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

Maggiori informazioni potranno inoltre essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario Avv. Elena Caiello, tel. 0763.344658, fax 0763.391184, e.mail [elenacaiello@gmail.com](mailto:elenacaiello@gmail.com), PEC: [avv.elenacaiello@puntopec.it](mailto:avv.elenacaiello@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (Corso del Popolo n. 40, Terni) nonché al numero verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, come indicato nell'ordinanza del G.E. del 09.09.2016. Riguardo le iscrizioni/trascrizioni non suscettibili di cancellazione, si dà atto che sui beni di cui ai lotti sopra descritti risulta trascritto un atto di asservimento urbanistico, come indicato nella perizia di stima: trascrizione n. 36597 Reg. Gen. n. 22418 Reg. Part. eseguita in data 20.12.2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia.

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

\*\*\*

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 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 il quale

## FISSA

l'udienza per l'esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO** dei tre lotti sopra individuati e descritti per il giorno **07.03.2017, ore 10,00**, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato in Orvieto, Via di Maurizio n. 6/a, stabilendo le seguenti condizioni;

- **Termine e luogo per la presentazione delle offerte:** entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato in Orvieto, Via di Maurizio n. 6/a;

- **Data, ora e luogo dell'esame delle offerte:** 07.03.2017, ore 10:00, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato in Orvieto, Via di Maurizio n. 6/a;

- **Prezzo base d'asta:**

**LOTTO 1: Euro 304.000,00** (Euro trecentoquattromila/00) (= Prezzo di stima-Valore immobile);

**LOTTO 2: Euro 234.000,00** (Euro duecentotrentaquattromila/00 (= Prezzo di stima-Valore immobile)

**LOTTO 3: Euro 265.000,00** (Euro duecentosessantacinquemila/00) (= Prezzo di stima-Valore immobile)

- **Offerta minima pari al 75% del prezzo base:**

**LOTTO 1: Euro 228.000,00;** (Euro duecentoventottomila/00)

**LOTTO 2: Euro 175.500,00;** (Euro centosettantacinquemilacinquecento/00)



**LOTTO 3: Euro 198.750,00;** (Euro centonovantottomilasettecentocinquanta/00)

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**  
(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) le offerte di acquisto potranno essere presentate **presso lo studio dello scrivente Professionista delegato sito in Orvieto, Via di Maurizio n. 6/a, entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.** L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista 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](http://www.tribunale.terni.it));
- 2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, 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;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (**prezzo minimo**) indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe. 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;
- 2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;
- 3) 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 omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) 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. 32/2013" 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;
- 4 bis) 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 indicate;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) 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 e 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. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 32/2013", oppure tramite bonifico bancario;

8) 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 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 di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); 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 in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito 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;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, 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 (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 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;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

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

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

i 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 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 presentato l'offerta per primo;

al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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, non si



fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è 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 tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) 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;

15) 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;

16) 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. 32/2013"; 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 custode 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 custode 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.

Orvieto-Terni, 13.10.2016

Il professionista delegato  
Avv. Elena Caiello

