



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato: Dott. Gerardo Trabalza (tel.uff. 0744/426210 cell. 328/3283430) nella procedura esecutiva n. 220/2016 R.G.E.,

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei in data 05.10.2017;

- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Piena Proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Ferentillo in via Sardegna costituito dalle particelle 286 - 291 del foglio 18 completamente recintato ove all'interno è in fase di completamento una villetta monofamiliare costituita al piano interrato da un locale ad uso garage con accesso esterno tramite rampa ed interno tramite scala. Al piano terra da soggiorno con angolo cottura, n° 1 bagno, n° 1 portico ed un balcone. Al piano primo n° 3 camere da letto matrimoniale, n°2 bagni, n°2 balconi ed un disimpegno. Il fabbricato ha una superficie di 206 mq e gode di una corte esterna di 600 mq. Il fabbricato risulta libero ma non risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni (Regolarizzabile mediante accatastamento con un costo di euro 1.500,00). Il fabbricato è stato edificato tramite la domanda avanzata in data 08/10/2010 con prot. n° 7863, la stessa è stata approvata dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 25/11/2010 verbale n° 6/c. Ad oggi il fabbricato risulta conforme agli standard urbanistici ma il Permesso a costruire non è stato mai rilasciato in quanto mancano i seguenti adempimenti : n° 2 marca da bollo di euro 16,00; n° 1 marca da bollo di euro 14,62; n° 3 copie della relazione geologica adeguata alla nuova normativa sismica; Apposito modello debitamente compilato e di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n° 42/2004; Pagamento dei diritti di segreteria di euro 103,90 , rimborso stampati euro 5,68; Versamento del contributo di costruzione per un totale di euro 4.910,79 (spese di sanatoria presunte € 6.000,00). Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 136.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 102.000,00

Rilancio minimo: € 2.500,00

Valore perizia: € 135.225,00

LOTTO 2

Piena Proprietà per 1/1 di terreno costituito dalle particelle 313 – 315 – 283 del foglio 18 completamente recintato ove all'interno è in fase di completamento una villetta monofamiliare costituita da un piano interrato, piano terra e piano primo, sito nel Comune di Ferentillo in via Sardegna. Il fabbricato risulta essere censito al Catasto Terreni in quanto ad oggi non è stato ancora accatastato pur essendo in fase avanzata di completamento con la maggior parte delle rifiniture interne completate (Regolarizzabile mediante accatastamento al costo di euro 1.500,00). Il fabbricato si compone al piano interrato da un locale ad uso taverna con angolo cottura e bagno, con accesso esterno tramite rampa e interno tramite scala. Al piano terra da soggiorno con angolo cottura, n° 1 bagno, n° 1 portico ed un balcone. Al piano primo n° 3 camera da letto matrimoniale, n°2 bagni, n° 1 ripostiglio, n°2 balconi e un disimpegno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di 210 mq e gode di una corte privata esterna completamente recintata di 650 mq. Il fabbricato è stato edificato nel 2010 tramite il Permesso di Costruire n° 25/2010 del 25/GEN/2013 con prot. n° 660, variante al P.C. N° 25/2010 avanzata in data 11/03/2013 prot. n°1783 attualmente in fase di rilascio ad ottemperamento della seguente documentazione: ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica dal Ministero Per i Beni e le attività Culturali direzione regionale - per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Umbria con sede a Perugia, in relazione alla variante depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783. Parte della particella 315 non può

essere utilizzata come pertinenza in quanto la recinzione presente esclude il godimento del terreno che è nella disponibilità del proprietario della particella 314 (regolarizzabile con apposizione dei confini al costo di euro 1.000,00). Il fabbricato si trova nella disponibilità di terze persone senza titolo. Sulla particella 313 e 315 risulta trascritta in data 08/04/2014 la domanda giudiziale n. 2479 per esecuzione in forma specifica del Tribunale di Terni a favore di Araga Argenti nata a Ferentillo (TR) 26/12/1930 relativa il trasferimento della villetta con giardino. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 204.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 153.000,00

Rilancio minimo: € 3.000,00

Valore perizia: € 203.210,00

#### LOTTO 4

Piena Proprietà per 1/1 di appartamento e garage siti in Ferentillo, Via Sardegna n° 6 di recente costruzione e censiti all'Agenzia del Territorio di Terni al Comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. Ila 310 sub. 6 Categoria A/2 classe 2 vani 4,5 rendita catastale euro 206,58 superficie 78 mq - foglio n° 18 p.Ila 310 sub. 9 categoria C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita catastale euro 41,83. L'appartamento è ubicato al piano primo di una palazzina ed il garage è posizionato al piano interrato della stessa. L'appartamento è composto da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e tre balconi. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture ed è libero. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 37/2007 del 11/03/2008, variante con Denuncia Inizio Attività presentata in data 07/07/2009 con prot. n° 4918 e successive integrazioni in data 02/10/2009 con prot. n° 69/55 e in data 08/10/2009 con prot. n° 7176 e in data 09/10/2009 con prot. n° 7216 e l'ultima in data 04/11/2009 con prot. n° 7952. Il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto la richiesta di Agibilità. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 82.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 61.500,00

Rilancio minimo: € 2.000,00

Valore perizia: € 81.135,50

#### LOTTO 5

Piena Proprietà per 1/1 di appartamento e garage di recente costruzione siti in Ferentillo in Via Sardegna n° 15. L'appartamento è ubicato al piano primo di una palazzina ed il garage è posizionato al piano interrato della stessa. I fabbricati risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni al Comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. Ila 312 sub. 13 categoria A/2 classe 2 vani 5 rendita catastale euro 258,23 superficie 71 mq - foglio n° 18 p.Ila 312 sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza di 20 mq e rendita catastale euro 30,99. L'appartamento è composto da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e 2 balconi. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture ed è libero. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 38/2008/V del 20/07/2010 con prot. n° 5758 ma ad oggi manca la richiesta di Agibilità ed il deposito del Fine Lavori. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 77.000,00  
Prezzo minimo di vendita: € 57.750,00  
Rilancio minimo: € 2.000,00  
Valore perizia: € 76.095,00

#### LOTTO 6

Piena Proprietà per 1/1 di appartamento di recente costruzione sito in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. L'appartamento è ubicato al piano primo di una palazzina e risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. Ila 334 sub. 10 categoria A/2 classe 3 vani 4 rendita catastale euro 247,90 superficie 83 mq. L'immobile è composto da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e 2 balconi. L'immobile è completo e funzionale e risulta libero. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454 ma ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 78.000,00  
Prezzo minimo di vendita: € 58.500,00  
Rilancio minimo: € 2.000,00  
Valore perizia: € 77.377,00

#### LOTTO 7

Piena Proprietà per 1/1 di garage di recente costruzione ubicato in Ferentillo, Via Sardegna n° 14 al piano S1 di una palazzina e censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. Ila 334 sub. 4 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq rendita catastale euro 21,69. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454 ma ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità. L'immobile risulta libero ed al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 7.000,00  
Prezzo minimo di vendita: € 5.250,00  
Rilancio minimo: € 500,00  
Valore perizia: € 6.045,00

#### LOTTO 8

Piena Proprietà per 1/1 di garage di recente costruzione ubicato in Ferentillo, Via Sardegna n° 14 al piano S1 di una palazzina e censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. Ila 334 sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq rendita catastale euro 23,24. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454 ma ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità. L'immobile risulta libero ed al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR):

Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 7.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 5.250,00

Rilancio minimo: € 500,00

Valore perizia: € 6.596,65

#### LOTTO 9

Piena Proprietà per 1/1 di garage di recente costruzione ubicato in Ferentillo, Via Sardegna n° 14 al piano S1 di una palazzina e censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. lla 334 sub. 7 categoria C/6 classe 3 consistenza 16 mq rendita catastale euro 24,79. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454 ma ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità. L'immobile risulta libero ed al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 7.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 5.250,00

Rilancio minimo: € 500,00

Valore perizia: € 6.512,50

#### LOTTO 10

Piena Proprietà per 1/1 di garage di recente costruzione ubicato in Ferentillo, Via Sardegna n° 14 al piano S1 di una palazzina e censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 p. lla 334 sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza 16 mq rendita catastale euro 24,79. Il fabbricato è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454 ma ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità. L'immobile risulta libero ed al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 339 area urbana. Al lotto spettano i diritti pro quota dei seguenti beni identificati al Catasto terreni del Comune di Ferentillo (TR): Foglio 18 part. 270, Foglio 18 part. 287, Foglio 18 part. 292, Foglio 18 part. 297, Foglio 18 part. 298, Foglio 18 part. 299, Foglio 18 part. 317, Foglio 18 part. 319, Foglio 18 part. 335, Foglio 18 part. 337.

Prezzo base di vendita: € 7.000,00

Prezzo minimo di vendita: € 5.250,00

Rilancio minimo: € 500,00

Valore perizia: € 6.980,00

**Termine e luogo di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in Terni, Corso del Popolo.**

**Data della vendita: 09/02/2018 ore 16:00.**

**Luogo, data ed ora di apertura delle offerte: le buste saranno aperte il giorno 09/02/2018 alle ore 16:00 presso lo Studio del Custode in Terni, corso del Popolo n. 37 – 4 piano, presso lo Studio Commerciale Dott. Paolo Cesarini.**

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

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita; qualora il delegato opti per il deposito presso la

Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. 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) da indicarsi nell'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, 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;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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. 220/2016" 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 relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà 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. 220/2016", 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 (fondiario) 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;

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. 220/2016"; 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.

#### INFORMA CHE

i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra Massimo Orsi con studio in via Giandimartalo di Vitalone n. 20, Terni, 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, consultabile sul sito internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

E' possibile inoltre richiedere informazioni sul bene immobile posto in vendita al NUMERO VERDE di call center 800 630 663. Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso anche presso il sottoscritto Custode delegato (0744/426210-328/3283430) e la Cancelleria del Tribunale di Terni-Esecuzioni immobiliari.

#### RENDE NOTO

- 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'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, 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; 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;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- 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 presso il suo studio;

- che la vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- 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 Custode relativo il compimento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento);

- 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 al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet:

[www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Terni, 10.10.2017

Il Custode delegato Dott. Gerardo Trabalza