



N. 56/2016 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA**

Il Delegato del Compendio Immobiliare Pignorato, Avv. Stefano Colalelli, nella procedura esecutiva immobiliare n. 56/2016 R.G.E.,

- visto il provvedimento di nomina del delegato del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dr.ssa Natalia Giubilei, in data 08/09/2017, successivamente integrata in data 02/10/2017 e 31/10/2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto il provvedimento di conferimento di nuova delega emesso dal GE, Dr.ssa Ilaria Palmeri in data 14/12/2018;
- ritenuto necessario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che davanti al sottoscritto Professionista delegato presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni sita presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza n. 210, il giorno **25/09/2019** **alle ore 11.30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di complesso immobiliare polifunzionale denominato "LE TERRAZZE", già il "IL TULIPANO" in corso di costruzione articolato in più unità immobiliari, sito in Comune di Terni, adiacente allo svincolo di Terni Nord del raccordo autostradale stradale Terni-Orte. L'area su cui insiste il compendio immobiliare in oggetto, ha una forma triangolare, un lato è parallelo alla S.S. n. 79, uno alla Via Dalla Chiesa ed il terzo lato è parallelo alla linea ferroviaria regionale che collega Terni a Perugia.

Il complesso immobiliare non è stato ultimato ed è ancora in corso di costruzione: in alcuni piani dell'edificio a torre sono state eseguite alcune lavorazioni mentre nella restante parte sono stati eseguiti soltanto le opere strutturali.

Il progetto tutt'ora in corso di validità, al piano interrato, prevede la realizzazione di parcheggi, spazi di manovra, cantine, depositi e locali tecnici, al piano terra oltre agli spazi connettivi come camminamenti, portici e piazze e locali di servizio dei piani superiori nonché la realizzazione di locali commerciali.

Anche la quasi totalità del piano primo e secondo dei cespiti pignorati, hanno destinazione d'uso commerciale. La torre principale, dal terzo piano fino all'attico, in base alle previsioni del progetto approvato, sarà destinata ad appartamenti per vacanze (casa-vacanza). La superficie scoperta del piano terra è destinata a marciapiedi, aree a verde, viabilità e parcheggi.

Il complesso edilizio, si sviluppa su cinque corpi di fabbrica, collegati tra loro da scale, ascensori, passaggi interni, portici e piazze.

La forma planimetrica dell'edificio fuori terra è pressoché a "L", con una torre centrale di 22 piani fuori terra.

Le strutture del complesso edilizio sono tutte in cemento armato, le tamponature realizzate solo in parte, sono in laterizio, le opere di tramezzatura e impiantistica sono incomplete e/o mancanti, inoltre, mancano tutte le opere di finitura e quelle preesistenti sono state demolite e/o rimosse.

Identificato come segue:

- A. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 54-58**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 5 – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 40.800,10 - Piano T-S1;
- B. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 66**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 6 – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 26.081,07 - Piano T;
- C. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 36**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 11 – Cat. in corso di definizione - Piano 1;
- D. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 40-50**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 12 – Z.C. 2 – Cat. D/8 – Rendita € 32.197,47 - Piano 1-S1;
- E. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 15 – Z.C. 2 – Cat. D/1 – Rendita € 516,46 - Piano S1;
- F. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 64**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 23 – Cat. in corso di definizione - Piano T;
- G. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 49 – Cat. in corso di costruzione - Piano S1-T;
- H. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 51 – Cat. D/8 – Rendita € 16.856,00 - Piano T;
- I. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di immobile sito in Terni (TR), Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al FG. 69 P.LLA 969 SUB 52 – Cat. D/8 – Rendita € 18.116,00 - Piano 1-2.

Beni comuni non censibili, comuni ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, catasto Terreni del Comune di Terni, FG. 69, P.LLA 969 ENTE URBANO di Ha 02.95.74.

A seguito di parere preventivo dell'ufficio tecnico del Comune di Terni, vi è la possibilità di mutare la destinazione dell'immobile in "residenziale con quota direzionale"; ai fini del rilascio di un eventuale nuovo titolo abilitativo edilizio dovranno essere assolti vari obblighi e sostenute spese per circa € 310.488,42 alla data odierna, da aggiornarsi al momento della richiesta.

Per le specifiche tecniche, lo stato del complesso, la descrizione analitica, le convenzioni in essere anche relative alle antenne ripetitrici Rep. n. 37156/09, si rimanda alla perizia in atti, alla quale si rinvia anche per le difformità catastali ed edilizie riscontrate, nonché per l'indicazione dei lavori e delle pratiche amministrative necessarie e da svolgere i cui costi complessivi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in: € 500.000,00 circa per maggiori oneri di urbanizzazione, concessori e plusvalenze da versare in caso di cambio di destinazione d'uso ipotizzato, oneri per urbanizzazione urbanistica € 55.000,00 e/o per spese tecniche di

regolarizzazione urbanistica 181.414,96 il tutto, oltre eventuale rivalutazione ed aggiornamento, è stato detratto dal prezzo di vendita, nonché €. 3.500,00 per spese tecniche di regolarizzazione catastale e €. 3.000,00 per oneri per lo smaltimento dell'Eternit.

-che il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ammonta ad €. **7.575.803,46**;

- che il prezzo base di vendita ammonta a:

€. 1.571.484,37 LOTTO UNICO;

- che il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta a:

€. 1.178.613,28 LOTTO UNICO;

- che il rilancio minimo, per il caso di gara fra più offerenti è di: **€. 5.000,00 LOTTO UNICO**;

- che le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate c/o la Cancelleria Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame;

- che il termine di presentazione offerte vendita senza incanto è il: **24.09.2019 alle ore 11.00**;

- che l'unità immobiliare è posta 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 trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 56/2016 R.G.E. Geom. Marco Verzurelli a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, 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 il Tribunale di Terni, con ordinanza del 17.06.2018, in accoglimento del ricorso ex art. 1172 c.c. presentato da proprietà limitrofa a quella oggetto di vendita ha condannato l'esecutato ad eseguire lavori di ripristino; maggiori informazioni in merito sono reperibili presso il Custode Delegato Avv. Stefano Colalelli;

- che sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, come indicate nella perizia di stima a cui ci si riporta;

-che qualora l'immobile posto in vendita risulti realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2011 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che maggiori informazioni sono reperibili oltre che presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, presso il Custode Delegato, Avv. Stefano Colalelli, con Studio in Terni, Via Lungonera Savoia n. 26, Tel: 0744/422232 presso il "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, oppure sui siti internet: www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, sui quali è pubblicata la relazione di stima redatta dal Geom. Marco Verzurelli;

-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, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

-che ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011 l'immobile oggetto di vendita risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: 1) n. 19992 del 13/10/1976 Convenzione n. 24 del 30/07/1975; 2) 13857-22279/A del 20/7/1978; 3) 13858-22279/C del 20/7/1978; 4) 13859-22279/D del 20/7/1978; 5) 13860-22279/B del 20/7/1978; 6) 24296 del 28/08/1979; 7) 660 del 26/03/1980; 8) 859 del 7/02/1983; 9) 15528 del 18/04/1984; 10) 40229 del 13/11/1984; 11) 42412 del 29/11/1984; 12) 42411 del 19/12/1984; 13) 34048 del 7/7/1986; 14) 16165/90 16166/90 del 14/5/1991; 15) 16167/90 del 14/5/1991; 16) 16168/90 del 14/5/1991; 17) 16169/90 del 14/5/1991; 18) 14380 del 17/4/1994; 19) 24346 del 3/06/1994; 20) 23509/24404 del 17/06/1994; 21) 23510/24405 del 17/06/1994; 22) 23511/24403 del 17/6/1994; 23) 23557/24406 del 17/6/1994; 24) 26957 del 21/07/1994; 25) 35233 del 11/7/1996; 26) 27055 del 19/06/1997; 27) 33623 del 15/7/1998; 28) 33625 del 15/07/1998; 29) 33626 del 15/7/1998; 30) 47597 del 16/10/1998; 31) 47598 del 16/10/1998; 32) 47599 del 16/10/1998; 33) 47600 del 16/10/1998; 34) 28213 del 18/6/1999; 35) 28215 del 18/6/1999; 36) 28216 del 18/6/1999; 37) 28218 del 18/06/1999; 38) 8691 del 10/02/2000; 39) 74682/99 del 31/03/2000; 40) 74683/99 del 31/3/2000; 41) 74684/99 del 31/3/2000; 42) 74685/99 del 31/3/2000; 42-bis) 17865 del 6/07/2000; 43) 17866 del 6/7/2000; 44) 17867 del 6/7/2000; 45) 51334 del 16/8/2000; 46) 51335 del 16/8/2000; 47) 51336 del 16/8/2000; 48) 51339 del 16/8/2000; 49) 51689 del 18/8/2000; 50) 51690 del 18/8/2000; 51) 51691 del 18/8/2000; 52) 146 del 28/04/2004; 53) 175620 del 26/8/2008; 54) 175564 del 26/8/2008; 55) 175577 del 26/8/2008; 56) 49350 del 4/11/2008; 57) 35049 del 21/6/2011; 58) 139034 del 19/9/2012; 59) 138995 del 19/9/2012; 60) 139028 del 19/9/2012; 61) 39163 del 11/3/2013; 62) 131547 del 19/9/2016; 63) 131551 del 19/9/2016; 64) 131554 del 19/9/2016; 65) 34073 del 10/3/2017;

-che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co. 5° cit. T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6° L. 47/1985.

-che l'intestazione catastale non corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare e i dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto delle unità immobiliari e le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato di fatto come risulta dall'elaborato peritale a cui si rimanda.

-che ai sensi dell'art. 560 cpc gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita mediante richiesta effettuata presso il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

DISCIPLINA DELLA 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, 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, deve essere apposta sulla busta (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 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 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. 56/2016" 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 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, 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. 56/2016 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 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;

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 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 sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- €. 500,00 per immobili venduti fino a € 10.000;
- €. 1.000,00 per immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- €. 1.500,00 per immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- €. 2.000,00 per immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- €. 2.500,00 per immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- €. 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- €. 5.000,00 per gli immobili venduti oltre a € 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 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 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. 56/2016"; 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.

L'immobile risulta non ultimato e sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Terni, li 27.05.2019

Il Delegato
(Avv. Stefano Colalelli)

