

Proc. n. 270/2016 Reg. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ILARIA PALMERI

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO di VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Professionista Delegato, **Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI**, con studio in **TERNI – Via Petroni n. 15 (tel. 0744/400008 – 682422 – fax: 0744/428776 – email: avvfragiammugnai@libero.it)** nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 270/16 R.G.E., promossa dinanzi al Tribunale di Terni da Banco di Sardegna Spa:

vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 18-22/01/2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare;

ritenuto necessario, da parte del Professionista Delegato, fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, a mezzo del Gestore RICCO GIUSEPPE & C. Spa e collegandosi al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>**, del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE BENI

Lotto Unico

Diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, delle n. 7 unità immobiliari in costruzione di seguito descritte, site in Narni – Frazione San Liberato, Via Ortana Vecchia snc ed attualmente allo stato grezzo (da realizzare massetti, pavimenti, intonaci, finiture in genere quali rivestimenti, controtelai, pitture, infissi esterni, balaustre ed impiantistica) e precisamente:

1) Appartamento posto al piano primo costituente la chiusura del corpo di fabbrica "B" verso il fronte Sud. Gode di tre affacci: Est, Sud con piccolo balcone ad Ovest. La composizione dell'appartamento è la seguente: ingresso da ballatoio (aperto fronte ovest ma coperto) direttamente nella zona pranzo soggiorno nella quale è stata ricavata, a confine con la camera da

letto, una cucina con portafinestra sul balcone; camera letto matrimoniale (Sud-Est), bagno (Est) e guardaroba a servizio dello stesso. Il locale sottotetto non è accessibile in quanto non è stata ancora realizzata la scala a chiocciola interna. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 24;**

2) Unità immobiliare cielo terra costituente la chiusura del corpo di fabbrica "A" fronte Est (lato rampa di discesa ai garages) dotata di tre affacci (N-S-O). Essa si svolge su quattro livelli: P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n. 2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 66;**

3) Corpo di fabbrica A, unità abitativa cielo terra su quattro livelli: P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n. 2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 61 (ex Sub 8);**

4) Corpo di fabbrica A, unità abitativa cielo terra su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n. 2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 62 (ex Sub 9)**;

5) Corpo di fabbrica A, unità abitativa cielo terra su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n. 2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 63 (ex Sub 10)**;

6) Corpo di fabbrica A, unità abitativa cielo terra su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est Ovest; tra le due zone trova collocazione

un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n. 2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 64 (ex Sub 11)**;

7) Corpo di fabbrica A, unità abitativa cielo terrà su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano interrato si trova il garage completo di serranda basculante che è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che dà accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al **Foglio 133, Particella 355, Sub 65 (ex Sub 12)**. Come detto, l'appartamento è ubicato nel Corpo B mentre le n. 6 villette cielo – terra ricadono nel Corpo A. Si dà atto che dal rapporto di stima e dal successivo elaborato integrativo si evince che l'Esperto, Ing. Mauro Magnanelli, ha evidenziato saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di ultimazione dell'opera e precisamente gli oneri delle opere di urbanizzazione a completamento (complessivamente quantificati in € 41.889,23 con riferimento al compendio pignorato); le spese di progettazione impiantistica a completamento (complessivamente quantificate in € 14.371,88); le spese per le variazioni catastali (complessivamente quantificate in € 3.850,00), le sanzioni amministrative edilizie (€ 3.410,93), la sanzione amministrativa sismica (€ 881,48), gli oneri di progettazione in sanatoria edilizia (complessivamente quantificati in € 5.500,00), gli oneri in progettazione in sanatoria sismica (complessivamente quantificati in € 1.750,18), gli oneri di collaudo statico (complessivamente

quantificati in € 1.315,83), gli oneri di ottenimento dell'agibilità (complessivamente quantificati in € 5.600,00) e gli oneri di completamento della rampa di accesso ai garages con posa in opera del relativo cancello (complessivamente quantificati in € 10.226,00). Degli oneri anzidetti, come pure delle spese di realizzazione delle opere mancanti, si è tenuto conto ai fini del computo del prezzo base d'asta. Ad ogni buon conto, si dà atto che l'Esperto Stimatore ha precisato espressamente in perizia che, ricadendo il compendio pignorato in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non si potrà fare ricorso alla richiesta di rinnovo semplice dell'originario titolo concessorio oramai scaduto, bensì, sussistendone le condizioni di legge (anche con riferimento alla Superficie Utile Coperta ed ai volumi) e con assolvimento delle eventuali sanzioni allo stato prevedibili (salvo futuro mutamento dell'attuale orientamento della P.A.), si potrà eventualmente procedere a: 1) Sanatoria paesaggistica; 2) Sanatoria edilizia; 3) Sanatoria sismica. A parere dello Stimatore, tali sanatorie andranno richieste congiuntamente da tutti i proprietari dell'intero intervento edilizio, ivi espressamente quelli non coinvolti nella presente procedura, ai fini del rilascio di un nuovo titolo edilizio in sanatoria la cui relativa variante, ove concessa, potrebbe contenere eventuali opere di urbanizzazione. **Tutto ciò però, a precisa condizione che le unità estranee all'esecuzione (in ragione di tale circostanza non periziate) non presentino elementi ostativi all'ammissibilità dell'iter di sanatoria complessiva. Verificandosi tale ipotesi, infatti, la possibilità di sanatoria verrebbe infatti a mutare a livello sostanziale, con il rischio di doversi procedere alla riduzione in pristino delle opere, con obiettive difficoltà e maggiori costi.** La presente vendita giudiziaria in considerazione della natura e/o qualifica del soggetto esecutato, nonché, della natura e/o qualifica del soggetto che si renderà aggiudicatario del compendio pignorato potrebbe essere soggetta all'applicazione dell'I.V.A., della quale, allo stato, il prezzo base d'asta non tiene conto. Il compendio immobiliare oggetto di vendita è libero.

Prezzo base per la vendita senza incanto:

Lotto Unico: € 621.000,00;

Rilancio minimo per il lotto unico: € 5.000,00.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni – Corso del

Popolo n. 40 entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Le offerte di acquisto telematiche criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo **Offerta Telematica** scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo

di € 465.750,00 per il Lotto Unico (prezzo minimo) pari al 75% del prezzo base, a pena di inefficacia.

Data dell'esame delle offerte: 19 Dicembre 2019 ore 12,00; si precisa che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alla stessa ora.

Luogo di esame delle offerte: sala Aste Telematiche del Gestore Ricco Giuseppe & C. Spa (c/o Istituto Vendite Giudiziarie), sita in Via del Maglio n. 2 - Terni.

Si rappresenta che il prezzo di perizia del compendio pignorato è pari ad € 827.682,97;

Si informa, altresì, che:

- IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;

- le eventuali richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate al succitato Professionista Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- per la presente vendita il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni ha nominato, quale gestore della vendita telematica, la società RICCO GIUSEPPE & C. Spa e la piattaforma sulla quale si svolgerà la vendita sarà la seguente: <https://ivgumbria.fallcoaste.it>;

- in caso di presentazione delle offerte, con modalità telematiche, le relative cauzioni andranno versate a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando il seguente codice IBAN: **IT51S0200814412000105532682**.

- Sempre per quanto concerne le offerte telematiche si invitano gli offerenti ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché, a disporre il bonifico relativo alla cauzione in tempo

utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché, la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste,

Si riporta di seguito, inoltre, la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza del 18/1/19.

MODALITÀ 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 Ministro 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 l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche 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;**

- 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);

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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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 minorenni, 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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro **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 un'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. 270 /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;

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 indicate;

7) 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;

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 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. (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 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. 270/2016**”, 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 per la 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 professionista 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 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 quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'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 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 allegati alle rispettive offerte;

14) 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 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 GE, 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. 590bis 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 tal 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 u. 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. 270/2016";

- 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 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 precisa 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 suindicata 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.

Si rappresenta, inoltre, che dalla documentazione in atti emergono le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Convenzione edilizia trascritta in data 17/9/2008 al n. 6997 di formalità;
- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritto in data 29/11/2013 al n. 8240 di formalità.

Si rende noto 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.

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 presso il suo studio, ove potranno

essere fornite maggiori informazioni.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c., si informa che, non trattandosi di terreno, non è necessario il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001; relativamente alla conformità urbanistico catastale e per quanto concerne le ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni si richiama integralmente la perizia e quanto sopra indicato nella descrizione del bene.

Si invitano gli interessati, comunque, a verificare attentamente tutti i dati nella suindicata relazione di stima. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Francesco Giammugnai (tel. 0744/400008-682422), presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e presso il seguente numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché, sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Mauro Magnanelli del 07/9/18 che andrà esaminata 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 che dovrà essere consultabile, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it; www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, nonché, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

Terni, 29 Luglio 2019

Il Professionista Delegato
Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI

