

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.63/2017 R.G. ES. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ILARIA PALMERI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Renato Ferrara del Foro di Terni, con studio in Orvieto Via del Popolo n.36, Tel & fax 0763/393876 email: avvrenatoferrara@cnfpec.it, nella qualità di custode-delegato, giusto provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, dott.ssa Ilaria Palmeri, emesso in data 27.11.2018 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il compendio pignorato di seguito indicato è posto in vendita **SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA** in **n.2 (due) lotti** ad un prezzo non inferiore per il:
Lotto n.3 ad euro 39.951,57;
Lotto n.4 ad euro 620.657,00;
- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata per il **giorno 20 ottobre 2020 ore 09,30** presso **Sala Aste Telematiche a Terni in via delle Conce n.43 (a fianco al Tribunale)** innanzi al professionista delegato **avv. Renato Ferrara** precisando sin d'ora che **tutte le buste, analogiche e telematiche, saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita, alle ore 09,30**, dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega;
- Che, per il caso in cui si debba procedere alla **GARA TRA GLI OFFERENTI**,

ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

euro 1.500,00 per il lotto n.3

euro 5.000,00 per il lotto n.4

- che il valore dell'immobile ex art 568 c.p.c. è pari per il:

lotto n.3 ad euro 94.680,00;

lotto n.4 ad euro 1.471.201,48;

- che il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base è pari per il:

lotto n.3 ad euro 29.963,68;

lotto n.4 ad euro 465.492,75;

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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 **architetto Claudio Montanucci** 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 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 professionista delegato);

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche e sui seguenti siti internet: www.legalmente.net, www.asteanunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, nonché sul sistema Atse Click, per il tramite di Edicom, che prevede la pubblicazione sui principale siti internet immobiliari privati, sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul Tabloid Aste Giudiziarie Terni, editi da Edicom s.r.l.;
- che maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso il custode dell'immobile e delegato alla vendita avv. Renato Ferrara, presso la cancelleria del Tribunale di Terni, presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, II comma, c.p.c.;
- le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- **che il Tribunale non si avvale per la vendita di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari;**
- che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Edicom Servizi s.r.l.;
- Che il numero verde ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita è **800630663**;

- che il gestore della vendita telematica nominato dal giudice è EDICOM SERVIZI S.R.L. e la piattaforma telematica è WWW.DOAUCTION.IT;
- che l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 63/2017 Tribunale di Terni sul quale versare la cauzione è IT 89 J 06220 25700 000001001650.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE
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/>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”;
- 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>;
- 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** e ad eseguire il bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva relativo alla cauzione, pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, 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. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia (l'offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita);

- L'offerta di acquisto deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente (nome cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio) con allegata copia del documento di identità e del relativo codice fiscale;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento d'identità e codice fiscale;
 - Se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del genitore, tutore, curatore o amministratore di sostegno, che dovranno sottoscrivere l'offerta, e della relativa autorizzazione;
 - Se l'offerente è una persona giuridica o una società, copia della visura camerale aggiornata;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene per il quale è formulata l'offerta;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, e il termine per il relativo pagamento che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace alla sospensione feriale dei termini);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, allegando copia della contabile di bonifico;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - p) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - q) la dichiarazione di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto della prima casa e/o di altri benefici fiscali ove previsti ex lege;
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante,

in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del decreto 32/2015. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4 DM n.32/2015.

4. L'offerta e' trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 DM n.32/2015. Quando l'offerta e' formulata da piu' persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' essere trasmessa a

mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) DM n.32/2015. Si applica il comma 4, terzo periodo del presente avviso e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 del presente avviso. Le modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM n.32/2015;

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalita' telematica salvo che vi sia diritto all'esenzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita telematica,**

- 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 ed allegato copia dell'estratto di matrimonio da cui risulta il regime patrimoniale dei coniugi;

-Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del genitore, tutore, curatore o amministratore di sostegno, che dovranno sottoscrivere l'offerta, e della relativa autorizzazione;

-Se l'offerente è una persona giuridica o una società, copia della visura camerale aggiornata;

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;

g. 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.63/2017 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

ALTRE DISPOSIZIONI APPLICABILI, UDIENZA DI DELIBERAZIONE

SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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 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) L'importo versato a titolo di cauzione 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 lo studio del professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a “**Tribunale di Terni – Proc. n. 63/2017**”, oppure tramite bonifico bancario da eseguire su conto corrente della procedura;

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

(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;

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 che hanno depositato le offerte analogiche e tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica per gli offerenti che hanno depositato l'offerta in modalità telematica (in tal ultimo caso gli offerenti parteciperanno all'apertura delle buste utilizzando la piattaforma telematica del gestore della vendita), nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

-qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

-in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

-qualora per l'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.63/2017;**

-si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

-in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]. Unità immobiliare indipendente adibita a sala polivalente. Internamente è costituita da ingresso, sala principale, disimpegno, cucina, doppio servizio igienico e ripostiglio. L'immobile è circondato da corte esclusiva di circa mq. 6.160,00. Internamente è costituita da ingresso, sala principale, disimpegno, cucina, doppio servizio igienico e ripostiglio. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi fuori terra. Superficie complessiva di circa mq 247,00. E' posto al piano terra.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 317, indirizzo Vocabolo Le Coste, piano T, comune Città della Pieve, categoria D/2, rendita € 1.704,31.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la categoria catastale risulta essere D/2 Alberghi, pensioni, mentre presso l'Amministrazione Comunale è stata chiesta una variazione in tal senso ma non è andata a buon fine. E' stato inoltre realizzato un piccolo locale tecnico. Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale e tipo mappale per inserimento in mappa di locale tecnico. Descrizione delle opere da sanare: redazione di variazione catastale e tipo mappale. E' necessaria una variazione della categoria catastale per il ripristino dello stato originario. L'unità immobiliare è stata adibita senza alcun titolo a locale polifunzionale.

Lotto: 004

Corpo: Negozio al piano terra distinto al sub. 6

Categoria: Negozi, botteghe [C1]. Trattasi di unità immobiliare destinata a negozio, bottega. Composta da due vani ben illuminati e aerati. Munita di impianto elettrico e riscaldamento. Superficie complessiva di circa mq 73,00 E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,60. Stato di manutenzione generale discreto.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Le Coste, piano t, comune Città della Pieve, categoria C/1, classe 3, consistenza 54 mq, superficie 72, rendita € 792,04

Corpo: Appartamento posto al primo piano distinto al sub. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]. Trattasi di appartamento facente parte di un complesso immobiliare adibito a appartamenti per vacanze. Internamente è composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due servizi igienici. Dal disimpegno si accede ad una soffitta distinta al subalterno 24. E' dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a GPL. Superficie complessiva di circa mq 182,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 8, indirizzo Vocabolo Le Coste, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 185, rendita € 581,01

Rispetto allo stato di fatto che rispecchia quanto riportato in planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale individuato in progetto come tinello attualmente è utilizzato come camera. Alla camera (ex tinello) è stato collegato un servizio igienico ricavato dalla unità immobiliare limitrofa. Regularizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: variazione di destinazione d'uso di parte di rimessa (sub.15) ad abitazione. Variazione della destinazione del locale tinello a camera.

Corpo: Appartamento indipendente posto al piano primo distinto al sub. 9.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]. Trattasi di unità immobiliare facente parte del complesso edilizio adibito Casa appartamenti per vacanze. Con ingresso

autonomo è costituito da cucina soggiorno posti centralmente e comunicanti a destra direttamente con due camere da letto, a sinistra, con una camera da letto e bagno riservato, con un antibagno e bagno. E' dotata di impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento a GPL. Superficie complessiva di circa mq 102,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 9, indirizzo Vocabolo le Coste, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 102, rendita € 348,61

La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto ma non quanto depositato presso l'amministrazione comunale. Quanto riportato nei grafici allegati all'agibilità non rispetta lo stato di fatto. Nella parte sinistra rispetto al salone centrale al posto di un salotto è stata ricavata una camera con servizio igienico. Per aerare il servizio igienico è stata aperta una finestra. Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un nuovo servizio igienico, apertura di una finestra

Corpo: Magazzino posto al piano terra distinto al sub. 11

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Superficie complessiva di circa mq 46,00 ha un'altezza utile interna di circa m. 3

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 11, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 38, superficie 46, rendita € 84,39

Corpo: Appartamento posto al piano primo distinto al sub. 12

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione composta da soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno due servizi

igienici e tre camere da letto. Munita di impianto elettrico, idrico e riscaldamento a GPL Superficie complessiva di circa mq 114,00. E' posto al piano primo. L'edificio è stato ristrutturato nel 1993 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 12, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 386,05

Corpo: Ufficio distinto al subalterno 13

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 13, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano t, comune Città della Pieve, categoria A/10, classe U, consistenza 2, superficie 33, rendita € 506,13.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio adibito a casa appartamenti per vacanze composta da un unico vano munito di impianto elettrico, impianto di riscaldamento ed aria condizionata Superficie complessiva di circa mq 33,00 E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

Presso l'Amministrazione comunale non è stata trovata pratica in merito alla sua destinazione attuale. Per quanto sopra la non conformità edilizia è sanabile con domanda edilizia in sanatoria

Corpo: Appartamento posto al primo piano distinto al subalterno 14

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] Trattasi di unità abitativa posta al primo piano di un complesso edilizio adibito a casa appartamenti per vacanze. Al suo interno è stato ricavato Soggiorno, disimpegno, n. 5 camere da letto, una cucina, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede ad una soffitta al subalterno 26

Superficie complessiva di circa mq 271,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,22. Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 14, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 10, superficie 271, rendita € 774,69

Nel soffitto, in prossimità del soggiorno, è stata ricavata un'asola che attraverso una scala in ferro e legno collega la soffitta distinta con il subalterno 26. Alla fine del lungo corridoio è stata ricavata una camera che nei grafici di progetto non è presente. All'interno del ripostiglio sono stati ricavati tre piccoli vani. Regularizzabili mediante domanda edilizia in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: nuova camera, realizzazione di asola nel solaio di calpestio della soffitta, realizzazione di scala in ferro e legno. La ripartizione del ripostiglio è ininfluente a livello edilizio.

Corpo: magazzino sito al primo piano distinto al subalterno 15

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Superficie complessiva di circa mq 65,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15. Stato di manutenzione generale discreto

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 15, indirizzo vocabolo Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 57, superficie 65, rendita € 126,58

All'interno del magazzino è stato ricavato il servizio igienico al servizio dell'abitazione distinta al sub 8. Per quanto sopra non vi è conformità edilizia Pratica edilizia in sanatoria unica con quella dell'appartamento al sub. 8

Corpo: rimessa distinta al subalterno 16

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Superficie complessiva di circa mq 36,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 4,10

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 16, indirizzo Vocabolo Le Coste, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, superficie 36, rendita € 56,04.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente è stato ricavato un ripostiglio di modeste dimensioni. Le irregolarità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale

Corpo: Rimessa distinta al subalterno 17

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Superficie complessiva di circa mq 36,00

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 17, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, superficie 36, rendita € 56,04

Corpo: Rimessa distinta al subalterno 18

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]. Superficie complessiva di circa mq 40,00

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 18, indirizzo Vocabolo Le coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/&, classe 2, consistenza 35, superficie 40, rendita € 63,27

Corpo: Rimessa distinta al subalterno 19

Categoria: rimessa Superficie complessiva di circa mq 39,00

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 19, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 2, consistenza 33, superficie 39, rendita € 59,65

Corpo: Rimessa di stinta al subalterno 20

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Trattasi di unità immobiliare composta da due vani di dimensioni diverse. Il più piccolo è adibito a magazzino mentre il più grande è adibito a rimessa. Sono dotati di impianto elettrico Superficie complessiva di circa mq 193,00. E' posto al piano seminterrato ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3.43. Stato di manutenzione generale discreto.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 20, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano S1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 1, consistenza 125, superficie 143, rendita € 193,67

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una incongruenza sulla posizione della porta di comunicazione tra i due vani. Nella realtà risulta in posizione centrale mentre in planimetria risulta spostata di lato. Le irregolarità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale. La corte che collega la rimessa con il magazzino è posizionata centralmente contrariamente a quanto riportato in planimetria catastale. Necessaria pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale.

Corpo: Magazzino distinto al subalterno 21

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Trattasi di magazzini comunicanti posta al piano seminterrato. Dall'esterno è accessibile un antibagno e bagno. I magazzini sono muniti di impianto elettrico, mentre il w.c. è munito di impianto elettrico e idrosanitario Superficie complessiva di circa mq 177,00. E' posto al piano

S1 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,48. Stato di manutenzione generale discreto.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 21, indirizzo Vocabolo Le coste snc, piano S1, comune Città della Pieve, categoria C2, classe 3, consistenza 142, superficie 177, rendita € 315,32

Corpo: Cantine distinte al subalterno 22

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Trattasi di unità immobiliare poste su due livelli adibita a cantina. E' dotata di impianto elettrico. Superficie complessiva di circa mq 255,39 E' posto al piano S1-S2 ed ha un'altezza utile interna di circa m. media 3,81.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 22, indirizzo Vocabolo Le Coste, piano S1-S2, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 115, superficie 284, rendita € 255,39

Corpo: Trattasi di negozio distinto al subalterno 23

Categoria: Negozi, botteghe [C1] Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio costituita da un unico vano dotata di antibagno e bagno. Munita di impianto elettrico, riscaldamento e ido-termo sanitario Superficie complessiva di circa mq 103,00. E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3. Stato di manutenzione generale: discreto

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 23, indirizzo vocabolo Le Coste snc, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/1, classe 4, consistenza 86, superficie 103, rendita € 1.470,15.

Per quanto sopra non vi è conformità catastale in quanto l'unità immobiliare è adibita a sala riunioni. Il negozio è stato trasformato in sala riunioni. Sanabile con pratica edilizia in sanatoria e nuovo accatastamento

Corpo: Soffitta distinta al subalterno 24 e collegata con il subalterno 8

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Trattasi di soffitta collegata tramite una scala con il subalterno 4. Si trova al rustico Superficie complessiva di circa mq 192,00 E' posto al piano secondo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00. Stato di manutenzione generale mediocre.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 24, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 2, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 2, consistenza 154, superficie 192, rendita € 286,32

Corpo: Trattasi di soffitta distinta al subalterno 25

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Trattasi di soffitta accessibile dall'esterno Superficie complessiva di circa mq 96,00 E' posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76. Stato di manutenzione generale. Sufficiente.

Dati catastali: omissis foglio 2, particella 34, subalterno 25, indirizzo Voc. Le Coste snc, piano 1, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 81, superficie 96, rendita € 179,88

Corpo: Soffitta distinta al subalterno 26

Categoria: soffitta. Superficie complessiva di circa mq 160,00

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 26, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano 2, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 2, consistenza 127, superficie 160, rendita € 236,12

Corpo: Rimessa distinta al subalterno 27

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Trattasi di rimessa separata dal corpo di fabbrica principale e limitrofa ad altra rimessa distinta al subalterno 28.

Superficie complessiva di circa mq 27,00

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 27, indirizzo Voc. Le Coste s.n.c., piano t, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 27, rendita € 44,47

Corpo: Rimessa distinta al subalterno 28

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Trattasi di rimessa facente parte di un corpo di fabbrica separato da quello principale e limitrofa al subalterno.

Superficie complessiva di circa mq 27,00.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 28, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano t, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 27, rendita € 44,47

Corpo: Serie di magazzini distinti al subalterno 31

Categoria: magazzini Superficie complessiva di circa mq 265,00 E' posto al piano terra ha un'altezza utile interna di circa m. 3,02. Stato di manutenzione generale sufficiente.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 31, indirizzo Voc. Le Coste snc, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 220, superficie 265, rendita € 488,57

Per quanto sopra non vi è conformità catastale, considerato che il magazzino comunicante con il subalterno 23 è stato adibito a cucina pranzo.

Corpo: Magazzini distinti al subalterno 32

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] Superficie complessiva di circa mq 141,00. E' posto al piano terra ha un'altezza utile interna di circa m. 3,66. Stato di manutenzione generale discreto.

Dati catastali: omissis, foglio 2, particella 34, subalterno 32, indirizzo Vocabolo Le Coste snc, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 104, superficie 141, rendita € 230,96.

Per quanto sopra non vi è conformità catastale, considerato che i magazzini accessibili dall'ingresso di sinistra sono utilizzati a sala giochi.

Per una migliore e più esatta individuazione delle difformità catastali ed urbanistiche, nonché dei costi connessi alla loro regolarizzazione si richiama la CTU a firma dell'architetto Claudio Montanucci.

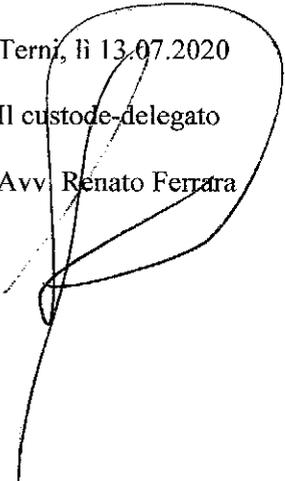
Stato degli immobili di cui ai lotti n.3 e n.4: liberi.

Recapito telefonico del delegato 0763/393876.

Terni, li 13.07.2020

Il custode-delegato

Avv. Renato Ferrara

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be the name 'Renato Ferrara', written over the typed name.