



Procedura esecutiva immobiliare n. 204/2017 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il custode e delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 204/2017 R.G.E. del Tribunale di Terni Avv. RICCARDO CASAVECCHIA, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni, D.ssa Ilaria Palmeri, in data 02.12.2018 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che presso la sala d'aste dell'IVG di Terni (soc. Ricco Giuseppe & C. s.p.a.) sita in Via del Maglio, 2 TERNI davanti al sottoscritto professionista delegato, il giorno **05.11.2020 ore 10,30**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 192, Cat. A/10, consistenza 3 vani: piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 1, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Nord-Ovest della torre con accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ampio ingresso, da un disimpegno, da tre locali ad uso ufficio, un ripostiglio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata; superficie mq. 107,80. Difformità catastale sanabile con costi di € 500,00 e difformità edilizia sanabile con € 3.300,00. Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.809,66. Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO 2

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 193, Cat. A/10 consistenza 2 vani :

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 2, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Nord della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti degli arredi d'ufficio obsoleti, che dovranno essere rimossi e portati a discarica dal futuro acquirente; superficie mq 67,10.

Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.293,72. Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO 3

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 194, Cat. A/10, consistenza 2 vani:

Piena proprietà di ufficio e studio provato posto al piano secondo interno 3, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Nord-Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da due locali ad uso ufficio, un antibagno e bagno. I locali ad uso ufficio sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata; superficie mq 89,90.

Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.462,15. Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO 4

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 195, Cat. A/10 consistenza 3 vani:

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 4, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata; superficie mq 90,10.

Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.903,60.

Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO 5

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 196, Cat. A/10 consistenza 2,5 vani:

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 5, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Sud-Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ingresso, da tre locali ad uso ufficio, di cui uno di passaggio, un ripostiglio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata; superficie mq. 89,20. Difformità catastale sanabile con costi di € 500,00 e difformità edilizia sanabile con € 3.300,00. Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.442,11.

Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO 6

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 197, Cat. A/10 consistenza 2,5 vani:

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 6, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni. L'unità è direttamente accessibile dal disimpegno condominiale in quanto è priva di portone di accesso e di una porzione di parete perimetrale che doveva separala dal detto disim-pegno. Sulla restante parete perimetrale confinante con lo stesso spazio condominiale, sono presenti delle aper-ture utilizzate come sportello di front office, il portone di accesso risulta spostato all'ingresso del disimpegno del vano ascensore. Detta situazione è stata costituita dal conduttore che aveva in affitto tutte le unità immobiliari del piano secondo e che utilizzava arbitrariamente lo spazio condominiale come disimpegno a servizio degli uffici del piano. Quanto sopra è sanabile mediante la ricollocazione del portone nel sito originario, la chiusura delle aperture utilizzate come sportello di front office e il rifacimento della parete perimetrale mancante; superficie mq. 73,80. Difformità catastale sanabile con costi di € 500,00 e difformità edilizia sanabile con € 8.300,00. Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.563,71.

Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO N. 7

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 198, Cat. A/10 consistenza 3 vani:

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 7, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Sud-Ovst della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita da un ingresso, un disimpegno, da tre locali ad uso ufficio, di cui uno di passaggio e un antibagno e bagno. Tutti gli uffici sono dotati di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata; superficie mq. 108,40. Difformità catastale sanabile con costi di € 500,00 e difformità edilizia sanabile con € 3.300,00. Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.802,95.

Stato di occupazione: LIBERO.

LOTTO N. 8

- Immobile identificato catastalmente con Foglio 118 particella N. 471 sub. 199, Cat. A/10 consistenza 3 vani:

piena proprietà di ufficio e studio privato posto al piano secondo interno 8, Via Giandimartalo di Vitalone n. 20 – Terni, sul lato Est della torre ed ha accesso attraverso un portone blindato, dal disimpegno condominiale. E' costituita un unico locale ad uso ufficio, un antibagno e bagno. Il locale ufficio è dotato di aperture verso l'esterno, il bagno è dotato di aspirazione forzata. All'interno dell'unità immobiliare, sulla parete posta centralmente alla vetrata, sul lato sinistro per una larghezza di circa 50 cm e per tutta l'altezza del vano è stato rimosso il pannello in cartongesso, presumibilmente per ispezionare le tubazioni presenti all'interno della parete, mentre sul lato destro in corrispondenza dell'imposta con il soffitto, sono visibili

delle macchie causate da infiltrazioni di acqua. Attualmente la zona macchiata risulta asciutta, pertanto si presume che le cause che hanno originato le infiltrazioni siano state eliminate. Per sanare dette anomalie, saranno necessarie le seguenti opere edili, rimontaggio di un nuovo pannello in cartongesso, spazzolatura della zona macchiata, tinteggiatura di tutti lati della parete e della zona di soffitto adiacente alla parete. La spesa per l'esecuzione di dette opere edili si quantificano in € 1.000,00 e verrà inserita tra le decurtazioni di valore; superficie mq 87,10.

Immobile in condominio con spese insolute alla data della perizia di € 1.747,57.

Stato di occupazione: LIBERO.

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Danilo Giovannini per una più puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo di stima di ogni singolo immobile.

Lotto 1

- **Prezzo di stima Lotto 1: € 122.672,34**
- **Prezzo Base Lotto 1: € 51.764,06;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 1: € 38.823,04;**
- **Rilancio minimo Lotto 1 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 2

- **Prezzo di stima Lotto 2: € 78.055,28;**
- **Prezzo Base Lotto 2: € 32.906,25;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 2: € 24.679,69;**
- **Rilancio minimo Lotto 2 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 3

- **Prezzo di stima Lotto 3: € 105.518,85**
- **Prezzo Base Lotto 3: € 44.507,81;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 3: € 33.380,86;**
- **Rilancio minimo Lotto 3 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 4

- **Prezzo di stima Lotto 4: € 105.315,40**
- **Prezzo Base Lotto 4: € 44.507,81;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 4: € 33.380,86;**
- **Rilancio minimo Lotto 4 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 5

- **Prezzo di stima Lotto 5: € 100.905,89**
- **Prezzo Base Lotto 5: € 42.567,19;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 5: € 31.925,39;**
- **Rilancio minimo Lotto 5 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 6

- **Prezzo di stima Lotto 6: € 77.458,29**

- **Prezzo Base Lotto 6: € 32.695,31;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 6: € 24.521,48;**
- **Rilancio minimo Lotto 6 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 7

- **Prezzo di stima Lotto 7: € 123.393,05**
- **Prezzo Base Lotto 7: € 52.059,37;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 7: € 39.044,53;**
- **Rilancio minimo Lotto 7 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00;**

Lotto 8

- **Prezzo di stima Lotto 8: € 100.901,43**
- **Prezzo Base Lotto 8: € 42.567,19;**
- **Prezzo minimo per la validità dell'offerta Lotto 8: € 31.925,39;**
- **Rilancio minimo Lotto 8 per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00.**

- **Termine presentazione offerte: 04.11.2020 ore 11,00;**
- **Data dell'esame delle offerte: 05.11.2020 ore 10,30.**

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

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 04.11.2020, 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>.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 204/2017 TRIBUNALE DI TERNI e recante il seguente codice IBAN: IT78K0200814412000105242657 che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

N.B. E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Si comunica che quale Gestore della Vendita Telematica è stata nominata la soc. RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A. che si avvale della seguente piattaforma: <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 11.00 del 04.11.2020 presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni. 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, 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) 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, nel caso in cui siano messi in vendita immobili ad uso abitazione.

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 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.

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. 204/2017" 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 potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

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 fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene anche per spese di 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. (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. 204/2017", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 204/2017 TRIBUNALE DI TERNI e recante il seguente codice IBAN: IT78K0200814412000105242657;

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 di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto n. 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 dovuto 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 n. 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 contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega; 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 agli importi sopra rispettivamente indicati per ciascun lotto in vendita; 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 la cauzione versata;

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, 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., 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 che ha depositato l'offerta analogica 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 persone 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 alle coordinate sopra indicate o tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del

professionista delegato, intestato a “Tribunale di Terni – Proc. n. 204 /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.

Si avvisa, inoltre,

che le unità immobiliari sono poste in vendita a corpo e non a misura con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall’Esperto nominato dal Giudice dell’Esecuzione nella procedura esecutiva N. 204/17 R.G.E. Geom. Danilo Giovannini, 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 i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella suddetta relazione a firma dell’esperto Geom. Danilo Giovannini, che deve essere consultata dall’offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.legalmente.net; www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it; www.entitribunali.kataweb.it; www.aste.immobiliare.it.

che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con gli obblighi a carico dell’aggiudicatario stabiliti ai sensi dell’art. 2 comma 7 D.M. 227/15 (per cui sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale);

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, 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 le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

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

che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il custode delegato, Avv. Riccardo Casavecchia (Tel. 0744/425288), nonché al numero verde 800630663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o mail;

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, salvo per ciò che concerne il deposito delle buste analogiche contenente le offerte, da presentare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e per le operazioni di vendita che si svolgeranno presso l'IVG Terni, Via del Maglio, 2, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

che gli immobili in vendita sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Numero pratica:** PDC 186 del 06.05.2005 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale Via G. da Vitalone (area ex Siri).

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2005 al n. di prot. 186;

- **Numero pratica:** PDC 398 del 13.11.2006 e successive varianti.

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n. 186 adottato il 06.05.2005

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577;

- **Numero pratica:** PDC 52 del 09.02.2010

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire n. 398 adottato il 13.11.2006

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498;

- **Numero pratica:** DIA 191412 del 17.11.2010

Tipo pratica: Denuncia Inizio di Attività (Testo unico) - Oggetto: variante Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 52 del 09.02.2010 per la realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale e direzionale Via G. da Vitalone (area ex Siri)

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 191412

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. 144473 del 29.10.2005

N.B. Circa gli oneri condominiali, sono stati assegnati i lavori di manutenzione straordinaria relativi alle cupole del fabbricato ed ai terrazzi posti al piano 18, 19 e 21, con previsione della relativa spesa.

Terni, li 27.07.2020

IL DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Riccardo Casavecchia

