

**STUDIO LEGALE POGGIANI**

**Avv. Barbara Poggiani**

Via Manassei n. 31

05100 Terni

E-mail [barbara.poggiani@gmail.com](mailto:barbara.poggiani@gmail.com)

P.e.c. [barbara.poggiani@ordineavvocatiterni.it](mailto:barbara.poggiani@ordineavvocatiterni.it)

Cell. 349 5113084

Tel Fax 0744 283966

**TRIBUNALE DI TERNI**

**Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E n. 156/2017**

**Promossa da:** Cerved Credit Management spa, già Nuova Banca delle Marche s.p.a.

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Ilaria Palmeri

**Custode e delegato alla vendita:** Avv. Barbara Poggiani

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA'  
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Barbara Poggiani con studio in Terni, Via B. Manassei n. 31, telefono 0744 283966, fax 0744 283966, cellulare 3495113084, e-mail: [barbara.poggiani@gmail.com](mailto:barbara.poggiani@gmail.com), Posta Elettronica Certificata: [barbara.poggiani@ordineavvocatiterni.it](mailto:barbara.poggiani@ordineavvocatiterni.it), professionista nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe

**VISTO**

il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ilaria Palmeri, ordinanza del 02/12/2018, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **\_05 Novembre 2020\_** alle ore **9,30** presso i **locali della sala aste (sala 2) del Gestore Edicom Servizi Srl** sita in **Terni, Via delle Conce n. 43** si procederà alla

**vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

del bene immobile così descritto in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Giorgio Barcaroli:

**LOTTO UNICO**

**Corpo A** Terni, Vocabolo Casali n° 63 Diritto di **proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale** sito al piano primo di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90. L'appartamento è così suddiviso; ingresso con ampio soggiorno-cucina e ripostiglio nella zona giorno,

disimpegno, tre camere da letto e bagno nella zona notte, **locale cantina al piano seminterrato**. Identificato al catasto fabbricati: **Foglio 160, particella 426, subalterno 68, zona censuaria 2, categoria A/2**, classe 8, consistenza **5 vani, piano 1-S1** rendita € 464,81. Derivante da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 67, lato Est scala comune e con il Sub. 69, lato Ovest con il Sub. 35.

**Corpo B:** Terni, Vocabolo Casali n° 63. **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso garage** sito al piano seminterrato di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90. Identificato al catasto fabbricati: **Foglio 160, particella 426, subalterno 141, zona censuaria 2, categoria C/6**, classe 8, consistenza 20 mq, piano S1 rendita € 37,18. Derivante da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: L'immobile confina sul lato Nord con il Sub. 140, lato est passaggio comune.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE**

Quota di proprietà pari a 1/1 di un immobile adibito a civile abitazione sito al piano primo con cantina di pertinenza al piano seminterrato. Il garage è sito al piano seminterrato di un fabbricato multipiano realizzato negli anni 80-90. L'unità immobiliare, che risulta accessibile direttamente dall'interno del fabbricato, è costituita da una pavimentazione in gres, porta basculante in ferro ed è dotato di illuminazione. La superficie complessiva del garage è di circa mq 22,00. L'altezza è di circa ml 2,50. Gli immobili si trovano ubicati nel Comune di Terni (TR) - Località Vocabolo Casali, n. 63.

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie in forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni in data 28/05/1982 rep. 24913, trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 30/06/1982 al Reg. Particolare N. 3745 (attualmente decaduta);

- Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie in forza di atto a rogito del Vice Segretario Generale del Comune

di Terni in data 04/01/1983 rep. 25327, trascritta a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 03/02/1983 al Reg. Particolare N. 828 A rettifica della convenzione trascritta in data 30/06/1982 al n. 3745 (attualmente decaduta);

- Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Costituzione del Diritto di Superficie in forza di atto a rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Terni in data 21/03/1983 rep. 25436, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 25/03/1983 al Reg. Particolare N. 1837 a rettifica della trascrizione n. 3745 del 30/06/1982 (attualmente decaduta);

- Regolamento di Condominio in forza di atto a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28/07/1989 rep. 47269, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 10/08/1989 al Reg. Particolare N. 5185;

- Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso (cessione in proprietà in quota millesimale di area già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 31 L. 448/98) in forza di atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. Giuseppe Aronica in data 18/01/2011 rep. 37492, trascritto a Terni – Conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2011 al Reg. Particolare N. 640.

### **Conformità catastali:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in conseguenza dello stato attuale dell'immobile, così come rilevato in sede di sopralluogo e quindi di tutte le modifiche o opere realizzate dalla proprietà sono difformi con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati. Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale con procedura DO.C.FA. E' quindi necessario presentare una Variazione Catastale/Nuovo accatastamento con pratica DO.C.FA., riportante lo stato di fatto rilevato degli immobili oggetto di esecuzione. La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione delle nuove planimetrie e dell'elaborato planimetrico da depositare, determinata dal C.T.U. sulla base delle tariffe professionali vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali è indicativamente pari a circa Euro 800,00.

### **Pratiche edilizie:**

Da indagini esperite dal C.T.U., presso gli Uffici Tecnici-Urbanistica del Comune di Terni e da quanto risulta anche dall'Atto di provenienza dell'esecutato, è stato rilevato che l'immobile è stato realizzato in forza a Permesso di costruire n° 26390 del 30/08/1982. L'immobile risulta essere in possesso del Certificato di Agibilità acquisito con Prot. n°60958 del 24/09/1999.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito di sopralluogo e rilievi effettuati è stato rilevato che l'appartamento presenta significative differenze nella disposizione delle tramezzature interne rispetto al progetto assentito. Tali modifiche non costituiscono una difformità in quanto le opere sono state eseguite all'interno dell'unità immobiliare (vedi Allegato "E" perizia del Geom. Giorgio Barcaroli). Sarà comunque necessario redigere, tramite tecnici abilitati, idonea certificazione (o dichiarazione di rispondenza) di tutti gli impianti presenti all'interno dell'abitazione per una spesa stimata dal CTU in circa Euro 3.000,00. Si segnala che in riferimento al punto 6 dei quesiti posti dal G.E., l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006 che, comunque, sarà redatto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento a spese della procedura. A tal proposito, si indica comunque che l'immobile, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, ricade presumibilmente in Classe Energetica "E".

**Stato di possesso:** L'immobile è allo stato occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva in scadenza al 30/08/2021: il contratto di locazione ad uso abitativo è in cedolare secca ed il canone mensile è pari ad € 350,00.

**Oneri condominiali:** in base alla specifica richiesta fatta dal C.T.U. (vedere la perizia del C.T.U. Geom. Giorgio Barcaroli) e alla successiva comunicazione con l'amministratore condominiale dello stabile, è emerso che l'esecutato non è in regola nei confronti del Condominio.

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 156/2017, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che 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. La perizia del CTU, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto e con incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché, sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)). Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario tel. 0744 283966 e cell. 349 5113084 e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni tel. 0744 3981, nonché al numero verde call center 800 630 663 presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

Si rende noto inoltre, che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed il 50% del compenso del Delegato relativo alla fase di trasferimento di cui al D.M. 227/15 saranno a carico dell'aggiudicatario. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it).

Si evidenzia che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 50 cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

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

**Il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari.** Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

**fissa**

l'unico esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del lotto unico per il giorno

**giovedì 05.11.2020 alle ore 9,30**

stabilendo le seguenti condizioni.

L'esame delle offerte analogiche e lo svolgimento dell'incanto con modalità telematica sincrona mista avranno luogo presso **sala aste del Gestore Edicom Servizi Srl (sala 2) in Terni, Via delle Conce n. 43;**

Prezzo base d'asta: € **44.718,75**

Ribasso del 25% del prezzo base: € **33.539,06**

Rilancio minimo: € **1.500,00**

Prezzo di perizia: € **105.665,12**

**Termine per la formulazione telematica e analogica delle offerte.** Le offerte di acquisto devono presentarsi:

- **per la sola vendita telematica:** a mezzo del portale entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello dell'esperimento telematico, secondo le modalità di seguito riportate;

- **per la sola vendita analogica tradizionale:** entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni – sita in Terni – Corso del Popolo n. 40, piano secondo.

A tal proposito, si invita, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della P.e.c. del Ministero della Giustizia e ad eseguire 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.

Il numero del **codice iban** relativo al conto corrente intestato alla procedura esecutiva R.G.E. n.156/2017 acceso presso la Cassa di Risparmio di Orvieto è il seguente **IT24 L062 2014 4050 0000 2000 737**.

La piattaforma del gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è Edicom Servizi srl tramite piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Si precisa che nel giorno e nell'ora fissati per la vendita vi sarà l'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista. Pertanto, tutte le offerte saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega.

**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 P.e.c. del Ministero offerta [pvp.dgsiagiustiziacerit](mailto:pvp.dgsiagiustiziacerit) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE E ALTRE DISPOSIZIONI**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni – sita in Terni – Corso del Popolo n. 40, piano secondo. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; 1) 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 facsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (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 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 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) nella procedura ed alla stessa data sono posti in vendita più beni simili (ad esempio: appartamento, garage), per cui 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. 156/2017 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 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 D.M. 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. 156/2017**”, 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 6 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 fondario;

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:

- € 500,00 per gli immobili venduti fino a € 10.000,00;

- € 1.000,00 per gli immobili venduti oltre € 10.001,00 e fino a € 30.000,00;

- € 1.500,00 per gli immobili venduti oltre € 30.001,00 e fino a € 60.000,00;

- € 2.000,00 per gli immobili venduti oltre € 60.001,00 e fino a € 100.000,00;

- € 2.500,00 per gli immobili venduti oltre € 100.001,00 e fino a € 200.000,00;

- € 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001,00 e fino a € 300.000,00;

- € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

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 589 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 G.E., 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. 156/2017;

- 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.

Terni, 23 giugno 2020

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. BARBARA POGGIANI**