

TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita delegata di immobili con modalità telematica sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 146/2017 Tribunale di Terni

Promossa da: promossa da DoBank SpA mandataria di Unicredit SpA c/omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

La sottoscritta avv. Paola Burioni, con studio in Orvieto (TR), via Sette Martiri 38, tel. 0763.343184 - 3386353629, fax 0763.343184, e-mail: avv.burioni@tiscali.it – PEC: avvpaolaburioni@cnfpec.it, nominata custode giudiziario con provvedimento del 26/09/2017, nonché professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 16/04/2019; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista a mezzo del gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili così descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Antonio Liviani

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà 1/1

Porzione di fabbricato costituito da capannone industriale posto su due livelli piano terra e primo. Il piano terra è composto da una vasta zona esposizione e vendita ed una piccola parte destinata ad uffici, posti lungo la parete perimetrale nord, in adiacenza agli uffici vi è un corpo scala per l'accesso al piano primo, utilizzato anch'esso come area espositiva. Al piano terra vi è un piccolo bagno di servizio posto nell'angolo sud-est del vano esposizione; l'immobile è dotato di un locale ad uso magazzino adiacente retrostante la zona espositiva, posto in aderenza al lato est, dal quale si può accedere all'interno dello stesso attraverso una porta carrabile posta nell'area comune. Come meglio evidenziato nella CTU e planimetria allegata. Per rendere indipendente l'unità immobiliare dal resto del fabbricato è necessaria l'edificazione di pareti divisorie interne anche a delimitazione degli spazi comuni.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 913,60 mq.

L'immobile è sito in Orvieto Scalo (TR) via Santa Letizia snc, è distinto al N.C.E.U. Comune di Orvieto al foglio 158 part. 323 sub 1, categoria D/7, rendita € 7.354,00 piano terra e primo, comprensivo di corte esclusiva che circonda il fabbricato lungo i lati nord, sud ed ovest, con diritti all'androne comune distinto al foglio 158 particella 323 sub 3 piano terra (bene comune non censibile). L'area di sedime dell'intero fabbricato industriale è distinta al NCT foglio 158 part. 323, cat. EU are 37 centiare 40. **La porzione di terreno di mq. 100, identificata al catasto terreni Comune Orvieto foglio 158 particella 480, creata a seguito di frazionamento del 12/10/2016 prot. n. TR0064205, non sarà oggetto di trasferimento in quanto non pignorata, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al supplemento di perizia N. 2 geom. Antonio Liviani del 12/03/2019.** Spese catastali a carico aggiudicatario per il frazionamento della corte urbana € 1.300,00, come indicato nel supplemento di perizia N. 2.

L'immobile presenta delle difformità urbanistiche e/o catastali sanabili, come meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. Antonio Liviani (oneri per la regolarizzazione € 3.000,00).

Per gli interventi edilizi effettuati successivamente al 2007 non risulta il rilascio dell'agibilità.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà 1/1

Porzione di fabbricato costituito da capannone industriale adibito a lavorazione marmi e graniti e magazzino merci. Il piano terra è composto da una vasta zona adibita a lavorazione ed un'altra porzione destinata ad uso magazzino, nel cui interno sono stati realizzati due ulteriori piccoli vani per il deposito materiali. L'unità immobiliare risulta separata negli atti urbanistici, edilizi e catastali ma di fatto il magazzino posto nella fascia centrale dell'edificio non risulta separato da alcuna parete divisoria interna, così come non risulta delimitato l'ingresso comune (foglio 158 part. 323 sub 3). A sinistra dell'androne comune vi sono due piccoli vani destinati a bagno e spogliatoio. Il tutto è meglio evidenziato nella consulenza tecnica del Geom. Liviani e nella planimetria allegata.

La porzione di fabbricato costituente il lotto 2 è circondata da un appezzamento di terreno che ne costituisce la corte esclusiva del fabbricato.

L'area di sedime dell'intero fabbricato industriale è distinta al NCT foglio 158 part. 323, cat. EU are 37 centiare 40.

Per rendere indipendente l'unità immobiliare dal resto del fabbricato e delimitazione delle parti comuni, si rende necessaria l'edificazione di pareti divisorie.

L'immobile è sito in Orvieto Scalo (TR) via Santa Letizia snc, piano terra, è individuato al NCEU del Comune di Orvieto al foglio 158 particella 323 sub 2, categoria D/7, rendita € 6.916,00, con diritti all'androne comune distinto al foglio 158 particella 323 sub 3 piano terra (bene comune non censibile). L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq. 820,15

L'immobile presenta delle difformità urbanistiche e/o catastali sanabili, come meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. Antonio Liviani (oneri per la regolarizzazione € 3.000,00).

Per gli interventi edilizi effettuati successivamente al 2007 non risulta il rilascio dell'agibilità.

** L'intero immobile (lotto 1 e lotto 2) è occupato da terzi in virtù di contratto di affitto di azienda del 23/01/2017 (comprendente tra gli altri beni anche gli immobili oggetto di vendita), registrato il 03/02/17, quindi opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza 31/01/2021, con rinnovo automatico alla scadenza di anno in anno, salvo disdetta con preavviso di mesi tre. Il canone di affitto annuo, con pagamento mensile, è fissato per l'intero immobile comprendente i due lotti in € 12.000,00 oltre IVA, da decurtare di passività assunte dall'affittuaria e quindi la somma annua attuale (lotti 1 e 2) ammonta ad € 7.272,36 oltre IVA.

** A favore di entrambi i lotti risulta costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 252 foglio 158, da esercitarsi lungo i confini est-Ovest della stessa; come meglio descritta ed evidenziata nella prima integrazione di perizia del Geom. A. Liviani del 02/01/2019 e schema grafico allegato.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, con la precisazione che rispetto alla perizia di stima sono state applicate le seguenti decurtazioni: € 4.300,00 lotto 1 e € 3.000,00 lotto 2, corrispondenti agli oneri per le regolarizzazioni catastali e/o urbanistiche a carico dell'aggiudicatario.

La presente vendita in considerazione della natura e/o qualifica del soggetto esecutato, della natura dei beni, nonché della natura e/o qualifica del soggetto che si renderà aggiudicatario del compendio pignorato, potrebbe essere soggetta all'applicazione dell'I.V.A., della quale il prezzo base d'asta dei lotti non tiene conto.

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 e successive integrazioni, redatta dal Geom. Antonio Liviani nella procedura esecutiva n.146/2017 R.G.E. Trib. Terni, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, 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. 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La perizia e successive integrazioni del Ctu, Geom. Antonio Liviani, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla “disciplina della vendita senza incanto” contenuta nell’ordinanza di vendita consultabile sui siti internet www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it, www.legalmente.net, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it e **sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata portale delle vendite pubbliche** Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati e sul Portale Vendite Pubbliche anche presso il sottoscritto professionista delegato avv. Paola Burioni, tel. 0763.343184 - 3386353629, fax 0763.343184, e-mail: avv.burioni@tiscali.it P.E.C. avvpaolaburioni@cnfpec.it e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché al numero verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l’inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail, oppure sul portale www.astetelematiche.it.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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).

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 tributari conseguenti all'acquisto per registrazione, trascrizione e voltura saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 227/2015 è a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario anche

metà del compenso del delegato e le spese generali della fase di trasferimento della proprietà, il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

Il professionista delegato,

AVVISA

che il giorno 16 febbraio 2021 ore 14:30

presso la sede della sala aste telematiche sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57 sarà celebrata la
**vendita senza incanto con modalità di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ex
art.22 DM n.32/2015**

dei lotti sopradescritti alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO:

prezzo base d'asta € 340.566,00

(valore dell'immobile ex art. 568 c.p.c. € 807.263,00)

prezzo minimo € 255.424,50

rilancio minimo € 5.000,00

LOTTO DUE:

prezzo base d'asta € 248.075,00

(valore dell'immobile ex art. 568 c.p.c. € 588.028,00)

prezzo minimo € 186.056,25

rilancio minimo € 3.000,00

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Paola Burioni, in Orvieto (TR), via Sette Martiri n. 38, entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Le offerte di acquisto telematiche criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 11:00 del giorno precedente la 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 informa altresì che:

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

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

Che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato per la presente vendita quale gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

APERTURA DELLE BUSTE:

l'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 16/02/2021, alle ore 14:30, presso la sede della sala delle aste telematiche sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57.

Si riporta di seguito la disciplina della vendita prevista dall'ordinanza di delega del 16/04/2019:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal Decreto Ministeriale:

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

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

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, IBAN: **IT21M0200825703000104968531** (Unicredit S.p.A.) **da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche.** Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione Tribunale di Terni – Proc. n. 146/2017". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. L'offerente dovrà accertarsi che entro l'orario sopraindicato sia stata generata la

ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; si invita inoltre l'offerente ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che vi provvederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Modalità di presentazione delle offerte analogiche ed altre disposizioni:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Paola Burioni, in Orvieto (TR), via Sette Martiri n. 38, entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **previo appuntamento telefonico al n. 0763.343184 oppure 338.6353629**. 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, del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- d. il termine di pagamento del prezzo, 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 soggiace alla sospensione feriale. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;
- 4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare 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;
- 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. 146/2017” 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;

Altre disposizioni concernenti la vendita senza incanto:

- 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'avviso di vendita;
 - C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena 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;

Le buste verranno aperte il giorno fissato per la vendita (16/02/2021) alle ore 14:30 presso la sala aste vendite telematiche sita in Terni Strada di Collescipoli n. 57.

- 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 e alle spese generali della fase di trasferimento ai sensi del D.M. 227/15; il relativo importo sarà comunicato

successivamente all'aggiudicazione dallo scrivente 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 prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito, presso lo studio del professionista, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni - proc. n. 146/2017”**, 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, 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% , o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere 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 10) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

12) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del

credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

13) le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita; le buste presentate in modalità telematica saranno aperte tramite dal professionista tramite piattaforma del gestore della vendita telematica nel giorno e nell'ora indicati 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. 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: 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure nel caso di più offerte al medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

14) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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 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.; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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. 146/2017"; 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.

Orvieto, 10 novembre 2020.

Il delegato
avv. Paola Burioni