TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.119/2016 R.G. ES. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.FRANCESCO ANGELINI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'**Avv. Renato Ferrara**, 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 20.02.2019 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., integrato con successive ordinanze emesse dal GE dott. Francesco Angelini, rispettivamente in data 16 luglio 2021 e 22 luglio 2021,

AVVISA

- che il compendio pignorato di seguito indicato è posto in vendita **SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA in lotto unico al prezzo base di euro 24.837,89** il seguente immobile: Diritti di proprietà superficiaria 1/1 sui beni siti nel comune di Paciano (PG) via di Casina Nova n.23, censiti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7, particella 583 (graffata alle particelle 611 e 618 quali resedi di 60 mq), subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 114 mq, rendita euro 357,90 e foglio 7, particella 583 subalterno 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita euro 19,32. I resedi adibiti a giardino identificati alle particelle 611 e 618. L'immobile è costituito da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un'area scoperta pavimentata (giardino) accessibile dal piano terra mediante una scala esterna. Al piano terra sono posti l'ingresso, il soggiorno, la cucina ed il

bagno; dal piano terra è possibile accedere oltre che al giardino di proprietà al piano primo ed al piano seminterrato. Al piano primo raggiungibile dalla zona giorno del piano terra mediante una scala a pianta "C" trovano collacazione un bagno, un disimpegno e tre camere da letto. L'altezza dei locali al piano primo è di mt. 2,70 Al piano seminterrato il cui accesso è garantito da una scala posta al piano terra trovano posto alcuni locali ad uso deposito oltre che un bagno. Completa il lotto un garage di mq. 17 dotato di soppalco e posto al piano interrato di un blocco edilizio contiguo a quello ospitante l'unità immobiliare, accessibile mediante una rampa dedicata. Sono state riscontrate difformità catastali ed urbanistiche per le quali si rimanda alla perizia di stima, regolarizzabili con un costo di euro 5.500,00 che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati detratti dal prezzo base di vendita. L'immobile è oggetto di convenzione del 22.04.1980 per diritto di superficie in area P.E.E.P. denominata "Casina Nova" della durata di anni 99 stipulata ai sensi dell'art.35 IV° comma della legge n.865/1971 con il comune di Paciano. L'acquirente dell'immobile e suoi aventi causa sono soggetti agli obblighi tutti di cui alla presente convenzione e alle norme cui la stessa rinvia. Sarà facoltà dell'aggiudicatario provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ex art. 31 comma 45 e successivi della legge 448/1998 e ss. modifiche. Il corrispettivo dovuto per il riscatto del suolo è stato determinato/quantificato dal CTU in euro 21.472,00 ai sensi dell'art.31 comma 45 e ss. della legge 488/1998 e ss. modifiche. Si rende noto che, in ossequio all'art. 1 co. 376 ss L. 178/2020, possono partecipare all'esperimento di vendita solo cittadini italiani o di Stati membri dell'Ue o stranieri muniti di valido

permesso di soggiorno, che abbiano tutti la residenza nel Comune di Paciano (PG) e non siano proprietari, nel Comune stesso, di altra abitazione. Sono esclusi coloro che abbiano già ottenuto a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di altri alloggi, costruiti con concorsi o contributi dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o di enti pubblici o con i mutui di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715. 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".

- che la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. è fissata **per il 25.10.2022 ore 09,30 presso Sala Aste Telematiche a Terni in via delle Conce n.43** 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 ad euro 1.000,00;
- che il valore dell'immobile ex art 568 c.p.c. è pari ad euro 157.058,00;
- che il prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base è pari ad euro 18.628,41;
- 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 **ingegnere Gaetano Tavoletta** 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.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.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 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 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. 119/2016 Tribunale di Terni sul quale versare la cauzione è IT 73 N062 2025 7100 0000 1001 838.**

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 esecutiba 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'offerrta;

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 e' 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'autorita' 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 modalità 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.119/2016** 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 <u>irrevocabile:</u>

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. 119/2016"**, 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 parteciparanno 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.119/2016;**

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

dell'atto, nel decreto di trasferimento;

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

Stato degli immobili: occupati dai debitori esecutati

Recapito telefonico del delegato 0763/393876.

Terni, lì 17.06.2022

Il custode-delegato

Avv. Renato Ferrara