



TRIBUNALE DI TERNI

Avviso di vendita delegata

Procedura RGE Imm n.183/15

Primo esperimento vendita ex art. 591 cpc

Il Delegato del Compendio Immobiliare pignorato, Avv. Luisa Venturi, con studio in 05100 Terni -Via Benedetto Faustini, 22- Cf VNTLSU53R62H199W tel/fax 0744424144, mail: studioluisaventuri@yahoo.it e pec: luisa.venturi@ordineavvocatiterni.it, nella procedura esecutiva suindicata e promossa da ITALFONDIARIO SPA

- visto il provvedimento di nomina in data 24.06.2016 del Delegato alla vendita del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni -Dott. Natalia Giubilei- ai sensi di cui all'art.591 cpc;
- ritenuto necessario da parte del Giudice dell'Esecuzione ordinare la vendita dei beni immobili pignorati con provvedimento in data 06.10.2017;
- dovendo procedere all'esperimento di un'ulteriore vendita ex art. 591 cpc;
- visto gli artt. 569, 570 e 591 cpc;

- AVVISA E RENDE NOTO

- **che il giorno 09 Maggio 2018 alle h. 15.30 nel luogo meglio sotto specificato si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, così descritti in base alla Consulenza Tecnica redatta dall'Arch. Riccardo Barbieri**

- LOTTO UNICO -1-:

I. Dati Catastali

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) – 05039 **Lotto:** 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14 **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS Proprietà per 1/1 di cui ½ ciascuno in regime di separazione dei beni OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 12, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91, non intestato. Oggetto di segnalazione di incongruenze e richiesta di rettifica per probabile graffatura mancante con la part. 365 foglio 6 riferibile ai sub. 12 e 13., foglio 6, particella 365, subalterno 14, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria bene comune non censibile, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

Corpo: B - sub. 13 – P1 **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS. Proprietà per 1/1 di cui ½ ciascuno in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà 1/1 di cui per 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 13, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano primo, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) – 05035

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14, **Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - sub. 13 – P1 **Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

Corpo: B - sub. 13 – P1 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14. Abitazione di tipo economico [A3] sito Stroncone .TTR- in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9

Note: Le due unità immobiliari sono collegate da una scala molto stretta con pianerottolo d'ingresso di esigue dimensioni e pianerottolo al piano superiore inesistente. Il sub. 12 di fatto costituisce una estensione dell'unità immobiliare del piano superiore in quanto le camere sono utilizzate come ripostigli e la zona cucina non è abitabile per l'insufficiente superficie finestrata. Pertanto il sottoscritto reputa idoneo inserire in un unico lotto i due corpi in quanto costituenti un unico appartamento anche se distinto in due subalterni della stessa particella catastale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno Eventuali comproprietari:- Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni per 1/2 dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 12, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91 Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: part. 355, 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: Il presente subalterno deriva dai sub. 1, 7, 8, 9 della part. 365 foglio 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: non intestato. Oggetto di segnalazione di incongruenze e richiesta di rettifica per probabile graffatura mancante con la part. 365 foglio 6 riferibile ai sub. 12 e 13., foglio 6, particella 365, subalterno 14, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria bene comune non censibile Derivante da: variazione del 11/06/2013 n.10628.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (protocollo n. TR0046307) G.A.F. codifica piano incoerente.- Confini: part. 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: Bene comune non censibile facente parte dei terreni originari. Detto sub. È oggetto di istanza di modifica d'ufficio (presentata in data 25/02/2016) per presunte inesattezze di rappresentazione in mappa.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767) Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767) Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.7. Con diritto al passaggio num 357, alla corte num 363 ed agli accessi

num 364 e 374 del foglio 6. Nella situazione dal 09/01/1978 è riportato che sono stati variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 365 sub. 2-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presunte inesattezze di rappresentazione

in mappa. Regolarizzabili mediante: istanza di modifica d'ufficio presentata in data 25/02/2016

Descrizione delle opere da sanare: graffatura mancante tra la part. 365 e il sub. 14

Identificativo corpo: B - sub. 13 - P1. Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9

Note: Le due unità immobiliari sono collegate da una scala molto stretta con pianerottolo d'ingresso di esigue dimensioni e pianerottolo del sub. 13. L'impianto di riscaldamento è attualmente unico unito con il piano sottostante ed ha la caldaia posta nel sottotetto. Il piano terreno di fatto costituisce una estensione dell'unità immobiliare del piano superiore la zona cucina non è



abitabile per l'insufficiente superficie finestrata.

Pertanto si è reputato idoneo inserire in un unico lotto i due corpi in quanto costituenti un unico appartamento anche se distinto in due subaltermi della stessa particella catastale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 13, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano primo, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91 Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Confini: part. 355, 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri. Note: Il presente subalterno deriva dai sub. 1, 7, 8, 9 della part. 365 foglio 6.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 – fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767) Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.8 – fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767) Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.7 – fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767) Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 – fg.6 part. 365 sub.7. Con diritto al passaggio num 357, alla corte num 363 ed agli accessi

num 364 e 374 del foglio 6. Nella situazione dal 09/01/1978 è riportato che sono stati variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 365. Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presunte inesattezze di rappresentazione in mappa. Regolarizzabili mediante: istanza di modifica d'ufficio presentata in data 25/02/2016 Descrizione delle opere da sanare: graffiatura mancante tra la part. 365 e il sub. 14

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il sito dell'immobile in questione è nella periferia di Stroncone. La località, Montemaggio, è in zona collinare a circa 3 km da Stroncone e a 5 km da Terni. In questa zona sono presenti piccole attività commerciali non molto vicine. A circa un chilometro dall'immobile in questione sono presenti una panetteria, un ristorante, un bar, un tabaccaio, un distributore di carburante, un negozio di abbigliamento, un bed and breakfast. La strada di accesso è a fondo cieco e si innesta sulla viabilità provinciale di collegamento tra Stroncone e Vascigliano. Il suo tratto terminale è sconnesso, in salita e presenta due curve particolarmente scomode per l'accesso dei mezzi di trasporto. La posizione dell'immobile non offre una particolare vista panoramica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Stroncone: palazzo comunale, chiesa di San Nicolò, abbazia di S.

Benedetto in fundis, Fontana delle tre tazze.

Principali collegamenti pubblici: bus 300 m, treno (stazione di Terni) 9 km, treno (stazione di Stroncone) 3 km, autostrada 35 km

Servizi offerti dalla zona: bar (media), alimentari (buona), ristorante (buona), negozio di abbigliamento (media), B&B (non verificata), Tabacchi (media)

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dai debitori ed è posta 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 relazione ed eventuale integrazione- rettifica redatta dall'Arch. Riccardo Barbieri, nella procedura esecutiva n.183/2015 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 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 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 e qualora si trovi nella condizione di cui all'art 36 del D.P.R. 380/2001, 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 (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del custode). Non vi sono spese condominiali da sostenere.
- Nel caso in cui l'immobile fosse occupato dal debitore -come già sopra indicato- la liberazione dell'immobile sarà effettuata -salvo espresso esonero- a cura e spese del custode giudiziario, professionista delegato, il G.E. ha già predisposto provvedimento di rilascio;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui seguenti siti internet www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it .
- 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" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it .
- Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati e altri indicati nell'ordinanza in epigrafe, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario professionista delegato Avv. Luisa Venturi, tel. e fax 0744424144, cell. 3204550544 e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it, pec: luisa.venturi@ordineavvocatiterni.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.
- 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

A) l'udienza per il primo esperimento di vendita senza incanto del lotto unico per il giorno

09 Maggio 2018 H. 15,30, presso lo Studio dell'Avv. Luisa Venturi situato in Terni - Via Benedetto Faustini, 22- 1° piano,

B) stabilisce le seguenti condizioni:

- 1) Presentazione delle **offerte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni posta in Terni C.so del Popolo, 40 piano 2°-, entro le ore 11,00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara;**
- 2) **Prezzo base d'asta: LOTTO UNICO Euro 40.000,00** (quarantamila/00) prezzo di perizia €. 107.680,50
- 3) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) ovvero Euro 30.000,00 (trentamila/00)
- 4) Rilancio minimo in caso di gara non inferiore ad **euro 1.000,00 (mille/00)**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le **offerte** di acquisto dovranno essere **presentate in busta chiusa** presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Terni -C.so del Popolo,40- **entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.** 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);

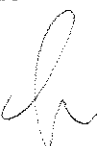
2) l'offerta, deve essere presentata corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- 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**) da indicarsi nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- e. 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. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) 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;

4) 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 intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 183/2015" 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;



4 bis) 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;

5) 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;

6) **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 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. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);**

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, 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. 183/2015", oppure tramite bonifico bancario :

8) **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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, 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 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;**

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria 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;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, 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 (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

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;

11) 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 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;

12) 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;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) 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;

15) 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;

16) 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. 183/2015"; 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 custode 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 custode 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, 31.01.2018

Il professionista delegato

Avv. Luisa Venturi

