



TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 70/2017

PROMOSSA DA
COCIF SOCIETÀ COOPERATIVA

CONTRO

Omissis

Il professionista delegato alla vendita e custode del compendio immobiliare pignorato **Avv. Simona Marcocci**, con studio in Terni Via Ercole Barbarasa n. 23 tel 0744.409651 fax 0744.409621 pec: simona.marcocci@ordineavvocatiterni.it, nella procedura esecutiva immobiliare n. 70/2017 R.G.E.:

- visto il provvedimento di nomina di custode giudiziario del compendio pignorato emesso dal precedente Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 8.8.2017 a sensi dell'art. 559 c.p.c.,
- vista l'ordinanza di vendita e delega delle relative operazioni resa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni dott.ssa Ilaria Palmeri in data 8.9.2018,
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 febbraio 2019** alle ore 15.00 in Terni, via delle Conce n. 43, presso la sala d'aste telematiche EDICOM SERVIZI srl si terrà la **vendita senza incanto, con modalità sincrona mista** ex art. 22 D.M. n. 32/2015, **a mezzo del gestore EDICOM SERVIZI SRL, tramite la piattaforma www.doauction.it**, dei beni immobili come appresso descritti:

LOTTO 2:

-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al F.116 part.20, graffata alla part. 21 sub.1, Z.C. 1, cat A/5, cl.4, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq 50, Rendita € 155,45 - Via Leone n.4, P.T.-P.1-P.2.

-unità immobiliare identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Terni al F.116 part.21 sub.3, graffata alla part.22 sub.3, Z.C. 1, cat A/2, cl.4, Cons. 1 vano, Sup. Cat. mq 21, Rendita € 131,70 - Via Leone n.4, P.T-P.1;

1) BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso di civile abitazione, articolato su due livelli (P.1 – P.2) con annessa cantina al piano terra, sito in Terni (TR), con accesso da Via del Leone n. 4.

L'immobile è attualmente il risultato di una fusione di fatto avvenuta tra due diverse unità immobiliari destinate ad abitazione, facenti parte di un condominio non costituito con la presenza di quote del fabbricato in comune con altre unità immobiliari (androne, cortile interno, vano scala esterno ed interno di accesso e collegamento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

* * * * *

Il fabbricato, edificato in epoca remota antecedente al 1942, sorge in zona centrale del Comune di Terni, in pieno centro storico, in zona a traffico limitato con parcheggi limitati.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria.

A circa 100 m dall'immobile sono presenti la fermata dell'autobus e una chiesa di interesse storico – culturale; a circa 200 – 300 metri sono presenti scuole secondarie di primo (ex medie) e secondo grado (licei).

Le zone limitrofe sono residenziali e commerciali e nelle vicinanze si trovano anche siti di interesse storico e paesaggistico.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distribuita su due livelli (P.1 – P. 2) ed è così articolata:

- l'accesso dalla pubblica via avviene mediante il passaggio attraverso un androne e un cortile in comune con altre unità immobiliari.

Dal cortile, mediante una scala comune ad altre unità immobiliari, si giunge al ballatoio del piano primo. Dal ballatoio si accede al vano scala interno, dove si trovano:

- al piano primo un locale ad uso soggiorno, cucina, con accesso a **terrazzo e ripostiglio, questi ultimi due esclusi dalla procedura esecutiva e, pertanto, non oggetto della vendita;**

- al piano secondo una camera con bagno.

Il collegamento e il passaggio fra i due piani avviene mediante il vano scala

interno utilizzato in comune con altra unità immobiliare, estranea all'esecuzione ed appartenente ad altri soggetti, che presenta una porta di accesso al piano secondo.

Alla unità immobiliare oggetto di pignoramento sono annessi un vano ad uso cantina ed un pozzo al piano terra, accessibili attraverso una corte comune.

L'appartamento al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,30; la cantina di pertinenza ha una superficie di mq 15,00.

Finiture interne: pavimentazione di ceramica; rivestimento bagno in gres porcellanato; pareti e soffitti dell'appartamento intonacate e tinteggiate, con finiture di mattoni a vista; infissi interni in legno.

Finiture esterne: infissi esterni a battente, in legno, con vetro termico; persiane in legno; pareti esterne in muratura di pietrame e mattoni intonacate e tinteggiate, senza coibentazione.

Le porte di ingresso ai due piani dell'immobile dal vano scala interno sono in legno ad anta a battente; la porta di ingresso alla cantina è a doppia anta a battente, in legno.

Solai: solaio interpiano in mattoni – profilati in ferro/latero cemento in copertura e volte in mattoni nella cantina.

Lo stato di manutenzione generale è complessivamente sufficiente/mediocre.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in corso di ristrutturazione.

Tipologia e stato di efficienza degli impianti:

- impianto elettrico sottotraccia, in condizioni non rilevabili. **N.B.** La certificazione non è stata reperita;
- impianto a gas sottotraccia. **N.B.** La certificazione non è stata reperita;
- fognature: nulla è stato rilevato al riguardo. **N.B.** La certificazione non è stata reperita;
- di impianto idrico sottotraccia, con alimentazione diretta dalla rete comunale. **N.B.** La certificazione non è stata reperita;
- di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in condizioni sufficienti,

alimentato a gas stufa connettiva a produzione riscaldamento. **N.B.** La certificazione non è stata reperita.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

2) DIFFORMITÀ

Da quanto emerge dall'elaborato peritale in atti, l'immobile in questione presenta:

a) In ordine alla conformità urbanistico edilizia.

L'esperto estimatore, dalle verifiche effettuate, ha reperito una sola pratica edilizia relativa all'unità immobiliare identificata al foglio 116, particella 20, graffata alla particella 21 sub. 1.

Per l'altra unità immobiliare identificata al foglio 116, particella 21 sub. 3, graffata alla particella 22 sub. 3, non è stato reperito nessun titolo.

Rispetto all'unico titolo edilizio autorizzativo, reperito presso il Comune di Terni, l'esperto estimatore ha riscontrato le seguenti difformità e precisamente:

- il predetto titolo edilizio non riguarda l'intero compendio in esame che oggi risulta costituire un'unica unità immobiliare risultato della fusione, di fatto, di due unità immobiliari (unità immobiliare identificata al foglio 116, particella 20, graffata alla particella 21 sub. 1 e unità immobiliare identificata al foglio 116, particella 21 sub. 3, graffata alla particella 22 sub. 3), entrambe oggetto di pignoramento;
- all'interno delle unità immobiliari sono state rilevate anche opere interne difformi dal titolo citato.

Non esiste l'agibilità.

Le citate difformità urbanistico edilizie sono regolarizzabili mediante sanatoria, i cui costi sono stati calcolati dal perito (€ 8.000,00) e già detratti dal prezzo indicato per la vendita dell'immobile.

b) In ordine alla conformità catastale.

Il compendio in esame che oggi risulta costituire un unico appartamento, risultato di una fusione di fatto avvenuta tra due diverse unità immobiliari sopra descritte, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e alla visura reperita presso

l'Agenzia delle Entrate di Terni e precisamente, difformità regolarizzabili mediante la presentazione di una variazione catastale per dare atto della fusione tra le due unità immobiliari pignorate, delle modifiche interne, i cui costi sono stato calcolati dal perito (€ 700,00) e già detratti dal prezzo indicato per la vendita dell'immobile.

Le spese indicate in perizia sono riferite alla pratica di sanatoria edilizia.

La valutazione degli aspetti statici è legata ad una verifica puntuale di tipo ingegneristico non effettuata anche perché necessiterebbe di indagini invasive. In ogni caso, nella fattispecie le spese per la pratica a livello statico per le aperture su murature portanti comprensiva dei lavori di cerchiatura qualora necessari sono quantificabili in circa Euro 5000,00.

L'immobile è occupato dal figlio del debitore in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma è stata rilevata la presenza di elementi di arredo ed utensili da lavoro, in quanto, a quel momento, erano in corso opere di manutenzione interna per il rifacimento degli intonaci, tinteggiatura ed impiantistica in genere.

L'ordine di liberazione è stato già emesso dal G.E. e notificato all'occupante senza titolo e sarà eseguito a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al momento dell'aggiudicazione del bene.

3) ONERI CONDOMINIALI

L'immobile di cui qui si tratta presenta parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla procedura ma non risulta costituito nessun condominio né risultano spese da sostenere.

Valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.: Euro 31.194,75 (Euro Trentunmilacentonovantaquattro/75).

Prezzo base: Euro 31.200,00 (Euro Trentunmiladuecento/00).

Prezzo minimo: Euro 23.400,00 (Euro Ventitremilaquattrocento/00) ovvero il 75% del prezzo base d'asta.

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo proposto.

Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00).



Tutte le notizie inserite nel presente avviso, relative ai beni immobili posti in vendita, incluse quelle relative alla situazione urbanistica e catastale sopra indicata sono state desunte dalla perizia di stima a firma Dott. Maurizio Borseti e dalle successive integrazioni sempre a firma Dott. Maurizio Borseti inerenti il lotto 2 oggetto di vendita, perizia e integrazioni prodotti agli atti della procedura, alle quali si fa espresso rinvio e che devono essere consultate dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, oltre alle modalità di determinazione del prezzo, perizia e successive integrazioni consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet e precisamente: www.legalmente.net, - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.entietribunali.kataweb.it - www.aste.immobiliare.it.

Maggiori informazioni sono reperibili oltre che **sui siti internet qui sopra indicati**, ove potrà essere consultata anche l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, che l'offerente ha l'onere di visionare, preventivamente, e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, presso **il custode e professionista delegato alla vendita Avv. Simona Marcocci**, con studio in Terni, Via Ercole Barbarasa n. 23, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744.409651 - Cell.:

3928879336, ovvero **presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni** o contattando il **numero verde di call center 800 630 663**.

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, solo ed esclusivamente utilizzando il portale **<http://venditepubbliche.giustizia.it>**.

Si avvisa, altresì, che il Tribunale di Terni per la vendita **NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

L'offerta di acquisto potrà essere presentata secondo una delle due modalità sotto indicate e precisamente:

A) IN FORMA ORDINARIA (forma tradizionale cartacea)

1) Offerta in busta chiusa potrà essere presentata **entro le ore 11.00 del giorno 19 febbraio 2019**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita in Terni, Via Barbarasa n. 23, scala B, piano 2° c/o Studio legale Colacci & Colacci.

Sulla parte esterna della busta verrà annotato: il nome, previa identificazione mediante esibizione di documento, di chi, materialmente, provvederà al deposito dell'offerta, che può essere persona anche diversa dall'offerente; il nome del Giudice titolare della procedura; il nome del professionista delegato alla vendita; la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

2) L'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita e sottoscritta dall'acquirente - un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it), 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:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale,

il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile, oltre al suo recapito telefonico e a copia del documento di identità, in corso di validità dello stesso (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Inoltre, sempre nel caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge ed è, pertanto, necessario allegare anche la fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità, in corso di validità di quest'ultimo;

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà, inoltre, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **se l'offerente è minore o interdetto o inabilitato:** l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- **i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta:** numero del lotto e procedura esecutiva immobiliare;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;

- **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..

- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- **la volontà di avvalersi o meno** dei benefici fiscali 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 un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 70 /2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a favore della procedura 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.

B) CON MODALITÀ TELEMATICHE

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 e fatte pervenire **entro le ore 11.00 del giorno 19 febbraio 2019** (giorno antecedente a quello di 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 della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul

conto corrente intestato alla procedura, **IBAN: IT14 V070 7514 4000 0000 0716 933**.

Il bonifico dovrà contenere quale causale: **“Versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 70/2017 Tribunale di Terni”**.

Si invitano, pertanto, gli offerenti che utilizzeranno la modalità telematica ad accertarsi che entro il termine di presentazione delle offerte (**ore 11.00 del giorno 19 febbraio 2019**) sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

SIA CHE L'OFFERTA VENGA PRESENTATA IN MODO ANALOGICO SIA CHE VENGA PRESENTATA TELEMATICAMENTE:

a) l'offerta d'acquisto sarà inefficace a sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.:

- se perverrà oltre i termini previsti nel presente avviso e sopra specificati;
- se sarà inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e nella misura stabilite nel presente avviso di vendita;

b) l'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

c) 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 227/2015.

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, comma 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);

d) salvo quanto disposto dal successivo punto e) **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto che precede, 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. 70/2017"**, oppure tramite bonifico bancario;

e) 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 a 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, a sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo predetto, 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 f).

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 cod. civ., 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;

f) nel caso di cui al precedente punto e) **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;

g) 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il giorno 20 febbraio 2019 alle ore 15.00, presso **la sala d'aste telematiche EDICOM SERVIZI srl in Terni, Via delle Conce n. 43**, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, saranno aperte, congiuntamente, le buste presentate telematicamente e le buste depositate analogicamente e si procederà all'esame delle stesse con le seguenti avvertenze:

I) In caso di 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.

II) In caso di pluralità di 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.**

III) 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.

IV) Al termine della gara, il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte.

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

VI) l'offerente è tenuto a partecipare all'udienza personalmente, in subordine potrà intervenire in sua vece:

- un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli articoli 579, ultimo comma, e 583 c.p.c..

VII) 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.**

VIII) 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.

IX) 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. 70 /2017;

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

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

* * * * *

Si fa, infine presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

1) 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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto Dott. Maurizio Borseti nominato dal Giudice dell'Esecuzione, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità

o riduzione del prezzo;

2) 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;

3) 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;

4) 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);

5) che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

6) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

7) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita e delega delle operazioni 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.

Terni, 5 novembre 2018

Il professionista delegato

Avv. Simona Marcocci