

AVVOCATO  
ALESSANDRA CALDERONE  
Via Armellini n. 1/B - 05100 Terni  
tel. 0744/432001 fax 0744/401033  
acalderone.studio@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

**Esecuzione Immobiliare N. 211/17 R.g.**

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

**Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: Avv. Alessandra Calderone**

Il Professionista delegato alla vendita avv. Alessandra Calderone, nella procedura esecutiva n. 211/17 R.g. proposta da Unicredit Spa, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 02.12.2018 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

visti gli art. 569, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 GIUGNO 2019 alle ore 9:30 presso la sala aste della società S.A.T. Edicom Finance Srl in Terni Via delle Conce n. 43** previa apertura ed esame da parte del delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, si terrà a mezzo del gestore Edicom Servizi Srl, tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it) la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA, della piena proprietà dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

Piena proprietà di miniappartamento in Terni Via Valiano n. 53, località Santa Giusta, posto al piano primo, composto da un soggiorno-cucina, una camera, un bagno, un balcone semincassato, della superficie lorda complessiva coperta di mq 40,26.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 94, categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq, rendita € 193,67

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 31.000,00

Prezzo minimo € 23.250,00

Aumenti in caso di gara: € 1.500,00

Libero

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 270,00 circa

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 243,00

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 229,34

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo anno 2018 in € 1.164,56

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità e certificato prevenzione incendi: spese di regolarizzazione € 1.200,00 (già decurtate dal prezzo base)

Non sussiste conformità catastale: spese di regolarizzazione € 500,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità urbanistica.



## LOTTO 2

Piena proprietà di miniappartamento in Terni Via Valiano n. 53, località Santa Giusta, posto al piano primo, composto da un soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi semincassati, della superficie lorda complessiva coperta di mq 52,12. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 95, interno 64, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie 54 mq, rendita € 271,14

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 38.000,00

Prezzo minimo € 28.500,00

Aumenti in caso di gara: € 1.500,00

Occupato con contratto di locazione concluso in data anteriore al pignoramento opponibile alla procedura.

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 290,00

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 257,85

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 242,23

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo 2018 € 1.267,82

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità e certificato prevenzione incendi: spese di regolarizzazione € 1.200,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità catastale.

Sussiste conformità urbanistica.



### LOTTO 3

-Piena proprietà di appartamento duplex, disposto su due piani (primo e sottotetto), in Terni Via Valiano n. 33, località Santa Giusta, composto al piano primo: da un soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone, sottoscala e disimpegno; al piano sottotetto: camera, balcone, bagno (utilizzato come ripostiglio), soffitta, adiacente camera (utilizzata come bagno); soffitta, adiacente vano scale (utilizzata come camera); della superficie lorda complessiva di mq 135 circa.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 78, interno 64, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 157 mq, rendita € 581,01

-Piena proprietà di box auto posto al piano interrato in Terni Via Valiano della superficie complessiva di mq. 26,93, Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 26, categoria C/6, classe 8, consistenza superficie 26 mq, rendita € 53,71.

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 86.000,00

Prezzo minimo € 64.500,00

Aumenti in caso di gara: € 2.000,00

Occupato con contratto di locazione concluso in data anteriore al pignoramento per il quale è in corso sfratto per morosità.

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 650,00

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 597,17

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 507,09

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo 2018 € 4.690,75

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità e certificato prevenzione incendi: spese di regolarizzazione € 12.000,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità urbanistica.



#### **LOTTO 4**

Piena proprietà Appartamento sottotetto, in Terni Via Valiano n. 53, Località Santa Giusta, composto da: soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, due soffitte (abusivamente destinate a bagno), tre

terrazzi con forazza, bagno e balcone; della superficie lorda mq 160 circa. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 97, interno 67, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 165 mq, rendita € 464,81

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 81.000,00

Prezzo minimo € 60.750,00

Aumenti in caso di gara: € 2.000,00

Libero

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 700,00

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 674,30

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 594,34

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo 2018 € 9.767,03

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità, certificato prevenzione incendi e mutamento destinazione uso vani: spese di regolarizzazione € 9.000,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità urbanistica.



## LOTTO 5

- Piena proprietà di appartamento in Terni Via Valiano n. 31, Località Santa Giusta, posto su due piani rialzato e seminterrato, composto da: soggiorno, cucina-tinello, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio (allestito come bagno), cantine, terrazzo e corte esclusiva su due livelli. Della superficie complessiva di mq 283 circa.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 66, interno 32, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 150 mq, rendita € 464,81

- Piena proprietà di box auto posto al piano interrato in Terni Via Valiano della superficie complessiva di mq. 22,69, Identificato al catasto Fabbricati del comune di Terni al foglio 87, particella 1646, subalterno 21, categoria C/6, classe 8, consistenza superficie 24 mq, rendita € 43,38.

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 110.000,00

Prezzo minimo € 82.500,00

Aumenti in caso di gara: € 2.500,00

Libero

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 350,00

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 244,92

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 227,86

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo 2018 € 4.458,35

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità, certificato prevenzione incendi e mutamento destinazione uso vani: spese di regolarizzazione € 10.000,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità urbanistica.



## LOTTO 6

- Piena proprietà di locale autorimessa/magazzino in Terni Via Valiano n. 31 - Località Santa Giusta posto al piano interrato, composta da un solo vano della superficie complessiva di mq 125 circa. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 87, particella 1646, subalterno 19, interno 41, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, superficie 126 mq, rendita € 241,70

Valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

Prezzo base € 20.000,00

Prezzo minimo € 15.000,00

Aumenti in caso di gara: € 1.000,00

Occupato dall'esecutato

In condominio

Spese ordinarie annue di gestione € 120,00

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni:

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2017 – 31/12/2017 riporta un saldo debito € 94,04

il bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/01/2018 - 31/12/2018 riporta un saldo debito € 89,13

Spese condominiali straordinarie per rilascio certificato prevenzione incendi e rifacimento lastrici solari indicate nel bilancio preventivo 2018 € 1.762,64

Non sussiste conformità edilizia per mancanza agibilità, certificato prevenzione incendi e mutamento destinazione uso vani: spese di regolarizzazione € 8.000,00 (già decurtate dal prezzo base)

Sussiste conformità urbanistica.





### DISCIPLINA DELLA VENDITA

-Si rende noto 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 di cui al DPR 6/6/2001 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 nominato dal Giudice dell'Esecuzione Ing. Lucio Cardaio con studio in Terni Via Carrara n. 10, Email: cardaio2@cardaiolucioterni.191.it, 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-Si rende noto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 del bene;

-Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-Si rende noto che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti che saranno cancellati 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).

-Si rende noto che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario.

-Si rende noto che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (iva/registro) sono a carico dell'aggiudicatario.

-Si menzionano le seguenti trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/01/2013 al n. 463 R.p.

Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27/10/2014 al n. 7104 R.p.

-A norma dell'articolo 46 dello stesso T.U. e dell'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni per gli immobili posti in vendita sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, risultanti dalla citata perizia:

.Numero pratica: 19365/99 - Concessione Edilizia Per lavori di urbanizzazione primaria Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1999 Rilascio in data 28/04/2000 al n. di prot. 19365-99

Numero pratica: 23591/00 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione ai sensi dell'art. 151 D.L.vo 29-10-99 n. 490 (ex art. 7 L. n. 1497/39) Per lavori: di nuove costruzioni ad uso residenziale Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/2000 Rilascio in data 31/08/2000 al n. di prot. 23591

Numero pratica: 23954/00 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: di costruzione fabbricati ad uso residenziale e commerciale in loc. Toano Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1999 Rilascio in data 22/01/2001 al n. di prot. 23594-00

Numero pratica: 211235/05 Tipo pratica: Concessione proroga termini scadenza della concessione edilizia Per lavori: di costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione

Presentazione in data 22/01/2004 al n. di prot. 6407 Rilascio in data 20/12/2005 al n. di prot. 211235-05

Numero pratica: 444/06 Tipo pratica: Permesso a costruire Note tipo pratica: Permesso di costruire per il completamento Per lavori: di costruzione di edificio residenziale Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 10/11/2006 al n. di prot. 186442 Rilascio in data 11/12/2006 al n. di prot. 444-06

Numero pratica: 68/08 Tipo pratica: Variante al titolo abilitativo Note tipo pratica: Trattasi della variante al Permesso di Costruire n. 444/06. Per lavori: di nuova edificazione di un complesso di edifici ad uso residenziale in loc. Toano. Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/05/2007 al n. di prot. 83243 Rilascio in data 10/03/2008 al n. di prot. 68-08

Numero pratica: 63317/09 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Note tipo pratica: D.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 68/2008. Per lavori: di costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale Oggetto: variante

Presentazione in data 30/03/2009 al n. di prot. 0063317-09

L'elaborato peritale, che l'offerente ha l'onere di consultare, sarà disponibile unitamente alla ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e nei seguenti Siti internet: [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) – [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) – [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) – [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)

Maggiori informazioni sono reperibili oltre che sui siti internet sopra indicati anche presso il Custode dell'immobile, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Alessandra Calderone con studio in Terni Via Armellini 1/b Tel. 0744/432001, ovvero presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, ovvero contattando il numero verde di call center 800630663.

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

Si avvisa inoltre che per la vendita **IL TRIBUNALE DI TERNI NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle

istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, ovvero **entro le ore 11:00 del 25 giugno 2019** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta di acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si invita il presentatore dell'offerta telematica 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 relativo alla cauzione, pari al 10% 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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui si indica l'IBAN (da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica) **IT92 P062 2014 4050 0000 2000 771**

Il bonifico dovrà indicare quale causale "Cauzione procedura RG 211/17 Tribunale di Terni".

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partiva Iva;
- 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 identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- 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 e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è 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

regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

### **e altre disposizioni**

**1) le offerte di acquisto in formato analogico potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita ovvero entro le ore 11:00 del 25 GIUGNO 2019**

- 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](http://www.tribunale.terni.it));

**2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) dovrà contenere:**

**a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

**d.** il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). - Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

**e.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;
- 4) 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 di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. n. 211/2017"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
  - B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
  - C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile:  
si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del 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 il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 211/2017”**, oppure tramite bonifico bancario;

**10)** ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 11);

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

**11)** nel caso di cui al precedente punto 10) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;

- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del 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, 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 a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

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

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

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

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

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

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

.€ 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00;

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

**14)** laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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. 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;

**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. 211/2017";

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

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

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, ad eccezione della ricezione delle offerte di acquisto analogiche che andranno presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e della vendita ed esame delle offerte, che si terrà presso la sala aste della società S.A.T. Edicom Finance Srl in Terni Via delle

Conce n. 43.

Terni, li 14 marzo 2019

Il custode delegato avv. Alessandra Calderone