



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA
Giudizio di divisione n. 2031/2015
(esecuzione RGE 178/12)

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Maria Caterina Cagnotto** (tel. **392/7775121** email **ccagnotto@gmail.com**) nel giudizio di divisione iscritto RG 2031/2015, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 27/06/2017,

AVVISA

-CHE davanti al sottoscritto professionista delegato presso il Palazzo di Giustizia di Terni Corso del Popolo 40, piano 2°, stanza del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, il giorno **28 febbraio 2018 alle ore 12,30** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc dei seguenti beni immobili:

BENE N. 1

A. Piena proprietà per l'intero di cantina sito in Montecastrilli (Terni) Località Casteltodino Via I° Maggio n. 5. Posta al piano seminterrato di un piccolo edificio in muratura di tufi e pietre. Superficie complessiva di circa mq 64.81 . Identificato al catasto fabbricati: foglio 34, particella 164, subalterno 1, categoria C/6, classe 1 consistenza 45 mq, superficie piano T rendita € 41,83, A.1 Cortile; sviluppa una superficie complessiva di 170 mq. Identificato al catasto terreni: foglio 34 mappale 164, qualità Ente urbano, classe superficie catastale 140,

B. Piena proprietà per l'intero di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località Casteltodino Via I° Maggio n. 5. L'appartamento è distribuito su due piani; l'accesso al primo piano è consentito da una scala esterna con due rampe. Entrando nell'appartamento si può distinguere: ingresso, camera, vano ripostiglio finestrato, corridoi, soggiorno, cucinino, vano con camino; al piano secondo salendo la scala interna si compone di: disimpegno, 2 camere, vano ripostiglio finestrato, balcone semincassato. Superficie complessiva di circa mq 132.38 Identificato al catasto fabbricati: foglio 34, particella 164, subalterno 2, categoria A/4, classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie piano 1-2 rendita € 241,70,

C. Piena proprietà per l'intero di terreno agricolo di mq 30 sito in Montecastrilli (Terni) Località Casteltodino Via I° Maggio n. 5, quasi completamente occupato dalla porzione abusiva del fabbricato. Identificato al catasto terreni: foglio 51, mappale 277 qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 30 mq, reddito agrario: € 0.15, reddito domenicale: € 0.21.

BENE 4 - LOTTO N. 7

A. Piena proprietà per l'intero di deposito commerciale sito in Montecastrilli (Terni) Località Casteltodino Via Ternana n. 14. Trattasi di un magazzino ricavato da un porticato aperto. Il magazzino, abusivamente tamponato, presenta pareti interne al rustico e pavimento in gettata di cls. All'interno del magazzino, sono stati ricavati n. 4 box, anch'essi abusivi, con tramezzature in laterizi e aperture verso dall'esterno. Lo stato generale del magazzino è da considerarsi di degrado. Non essendo sanabile vanno demolite tutte le tamponature interne ed esterne. Superficie complessiva di circa mq 137.2. Identificato al catasto fabbricati: foglio 51,

particella 117, subalterno 13, categoria C/2, classe 2 consistenza , superficie 124 mq piano S
rendita € 160,10,

A.2 Tettoia; superficie complessiva di 20 mq.

Identificato al catasto fabbricati: partita foglio 51 particella 117, subalterno 12, categoria C/7,
classe 2 consistenza 40 mq, superficie piano S1 rendita € 7.23.

RENDE NOTO

-CHE il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c.

BENE N. 1 - EURO 68.189,00,00

BENE N. 4- LOTTO N.7 - EURO 15.340,00

-CHE il prezzo base di vendita ammonta

BENE N. 1 - EURO 30.000,00

BENE N. 4 - LOTTO N.7 - EURO 5.000,00

-il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire,

BENE N. 1 - EURO 22.500,00

BENE N.4 - LOTTO N.7 - EURO 3.750,00

-il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti

BENE N. 1 - EURO 1.000,00

BENE N. 4 - LOTTO N.1 - EURO 500,00

-CHE Le offerte in busta chiusa dovranno essere presentate presso Tribunale di Terni Corso del popolo n. 40, Cancelleria Civile, 4° piano, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.

-CHE le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 178/2012 RGE, Ing. Lucio Cardaio (con studio in Terni, Via Carrara n.10 - tel. 0744/425601), alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 178/2012 RGE, Ing. Lucio Cardaio ha riscontrato le **difformità urbanistiche**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia ed in particolare (cfr. pag. 4 e pag. 75 perizia Ing. Cardaio):

BENE N. 1

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La concessione edilizia, ancorchè le tavole di progetto non siano reperibili presso gli archivi del Comune di Montecastrilli, può essere precisata dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla domanda. Da questa si evince che al primo piano doveva essere presente una camera, una sala da pranzo , una cucina, un bagno e un ripostiglio. Corrispondenti alla planimetria catastale del 22/06/1957. Mentre nello stato di fatto è stato costruito un

addendum di due piani (piano terra-seminterrato e primo) sulla particella 277 f. 51, successivamente all'acquisto di questa particella del 19/06/85. Di questo addendum non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Pertanto deve ritenersi abusivo. Regolarizzabili mediante:
Non regolarizzabile Non è possibile regolarizzare il bene in quanto costruito a confine tra la particella 277 e la part. 275 di altro proprietario. Inoltre sulla scorta del P.R.G. di Montecastrilli la zona B1 sono consentiti aumenti di cubatura dell'esistente sino ad un massimo del 10% e purché non venga ridotta la distanza tra fronti di edifici prospicienti. Atteso che il volume aggiunto è pari al circa il 20% del volume autorizzato, si conferma la non sanabilità. Anche alla luce della circostanza che la cubatura iniziale era corrispondente ad un indice pari a circa 3,80 mc/mq. demolizione porzione abusiva : € 3.300,00

Spese di sanatoria presunte : € 3.300,00

Note: Il costo della demolizione della porzione abusiva è stato calcolato per la quota in esecuzione di 1/3.

BENE 4 - LOTTO N. 7

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La licenza Edilizia n. 1589 del 23/01/1975 prevedeva un porticato aperto. Così come riconfermato nella Concessione Edilizia del 09/05/1977 n. 198 e nella Concessione n. 388 del 14/06/1979. Di fatto è stato tutto tamponato e sono stati ricavati n. 4 box e un grande locale a forma di L. A parere del sottoscritto perito la tamponatura perimetrale non può essere sanata. Ciò in quanto allo stato attuale la destinazione a zona B consentirebbe ulteriori volumi, quasi della medesima quantità ottenuta dalla tamponatura del portico (circa mc 736 aggiuntivi).

Tuttavia non è sanabile alla luce delle prescrizioni urbanistiche all'epoca del rilascio del titolo autorizzativo. Infatti nel 1977, pur vigendo i medesimi indici edificatori (1,7 mc/mq) andavano applicati ad una superficie minore dell'attuale. Così come visibile nella tavola del P.R.G. del 1988 D.C.C. n. 298 del 01/12/1988, in cui parte del terreno era zona di completamento e parte a verde pubblico e non utilizzabile a fini di cubatura.

Regolarizzabili mediante: demolizione

demolizione : € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte : € 6.000,00

Note: Gli oneri di demolizione sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Sono comprensivi degli oneri di demolizione e chiusura del box auto distinto alla particella 117 sub 17, accessorio del sub 13.

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 178/2012 RGE, Ing. Lucio Cardaio ha riscontrato le **difformità catastali**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia in particolare (cfr. pag. 5 - 76 perizia Ing. Cardaio) :

BENE N. 1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'interno della cantina è stato ripartito in tre vani (porzione autorizzata)

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : € 300,00

Oneri totali : € 300,00

Il costo della regolarizzazione è stato calcolato per la quota in esecuzione

BENE N. 4 - LOTTO N. 7

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito della demolizione delle opere abusive di tamponamento interno e perimetrale, sarà necessario correggere la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : € 400,00

Oneri totali : € 400,00

Gli oneri di regolarizzazione sono comprensivi anche della regolarizzazione del box auto particella 117 sub 12. Sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

-CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

-CHE ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, i fabbricati posti in vendita ed identificati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli (cfr. pag. 3 - 74 perizia Ing. Cardaio):

BENE N. 1

Identificativo:autorizzazione del 1956

Intestazione: xxxxx

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato di civile abitazione su tre piani di tipo popolare

Rilascio in data 18/04/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1958 al n. di prot.

La pratica autorizzativa è priva degli elaborati grafici. L'abitabilità, in corso di costruzione, riguarda la porzione autorizzata

BENE 4 - LOTTO N. 7

Identificativo: Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione: xxxxxx

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

Identificativo: Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione: xxxxxxxxx

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot. 198

Il magazzino era stato autorizzato soltanto come area porticata, senza tamponature perimetrali.

Identificativo: Concessione di eseguire attività edilizia

Intestazione: xxxxxxxxxx

tipo pratica: Concessione Edilizia

-CHE, in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

-CHE i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Ing. Lucio Cardaio che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteanunci.it;

-CHE ulteriori informazioni sono reperibili presso il Tribunale di Terni - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, presso il custode delegato, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Maria Caterina Cagnotto, con studio in Terni, Corso del Popolo n. 79 (392.7775121 - ccagnotto@gmail.com), nonchè al numero verde 800630663

SI RENDE NOTO ALTRESI'

-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;

-CHE la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

-CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-CHE l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode);

-CHE se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

-CHE gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati unitamente al saldo del prezzo nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

-CHE tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio nonché presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza 210.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo

svolgimento della gara. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene

per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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

d. 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.

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;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita 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 NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 2031/2015 " 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; 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 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, 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. 2031/2015 ", 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'interosaldo-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 (**fondario**) **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 Professionista, 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 in base ad elementi fattuali, che un nuovo tentativo di vendita non possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista avrà cura di rimettere gli atti a Giudice unitamente a parere motivato sul punto.

12) 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;

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;

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. 2031/2015 "; 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 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, 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, li 26 ottobre 2017

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Maria Caterina Cagnotto