

## TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA AI SENSI DEGLI ART. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

\* \* \*

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 244/2017

Promossa da: DOVALUE S.P.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri

L'Avv. Cristiano Anselmi, con studio in Orvieto (TR), Via della Pace, 40, tel. e fax. 0763.341508, tel. mob.: 3805086788, e-mail: avvcrisianoanselmi@puntopec.it, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 13.11.2019,

#### **RENDE NOTO**

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita del seguente bene immobile così descritto in base alla consulenza tecnica redatta dal Dr. Roberto Andreutti:

#### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su villa con terreno di pertinenza sita nel Comune di Città della Pieve (PG), Via Santa Lucia (già Via Einaudi), censita al Nuovo Catasto Urbano di detto Comune come segue:

- al foglio 45, particella 183, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 14 vani, superficie 297 mq, rendita euro 976,10, piano T-1-2,
- al foglio 45, particella 183, subalterno 3, categoria C/6 (locale garage), classe 3, consistenza 45 mq, superficie 54 mq, rendita euro 95,29,

al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- al foglio 45, particella 183, qualità Ente urbano, della superficie catastale di 1900 mq,
- al foglio 45, particella 402, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 197 mq, reddito dominicale: euro 0,31 , reddito agrario: euro 0,10,
- al foglio 45, particella 463, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2603 mq, reddito dominicale: euro 4,03, reddito agrario: euro 1,34.

#### **Breve descrizione dell'immobile:**

Il bene oggetto di pignoramento ricade in una zona residenziale di completamento, ed è ubicato in un'area adiacente al centro storico caratterizzata da aree edificate ed aree con verde privato e verde pubblico. L'immobile è facilmente raggiungibile e presenta un traffico locale limitato con disponibilità di parcheggi.

L'immobile è libero da persone e non occupato e non è in condominio di edifici e si presenta in discreto stato.

La villa presenta ampi spazi, si sviluppa su tre piani; al piano terra (seminterrato) sono presenti numerosi locali in piccola parte fuori terra e per il resto seminterrati oltre al garage; dal seminterrato salgono delle scale che portano al primo piano che presenta un dislivello interno

di circa un metro tra la zona giorno e la zona notte che rimane più alta. In questo piano c'è un ampio soggiorno frazionato in due parti

adiacenti, una cucina, 4 camere da letto, due bagni due balconi di cui uno molto ampio.

Dal soggiorno salgono delle scale che portano al secondo piano (mansarda) dove ci sono due camere da letto, due balconi, un bagno ed un vasto sottotetto.

La superficie complessiva è di circa mq 459,67 comprensivo di sottotetto, balcone e terrazzi.

L'edificio è stato costruito nel 1986 (1984 concessione edilizia) ed è stato ristrutturato nel 1996; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,30 a 3,30.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termoconvettori ed elementi radianti.

Il terreno di pertinenza misura complessivamente 2800 mq.

Circa la conformità catastale ed edilizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità sanabili:

- Conformità catastale: l'abitazione è accatastata con categoria A/3 (abitazione di tipo economico), invece della reale categoria (A/7), con relativa modifica della attribuzione della rendita effettiva dell'immobile ;

inoltre, la distribuzione interna degli spazi riportati nella planimetria depositata in catasto non è stata aggiornata con le modifiche apportate con la pratica edilizia n. 42 del 1996 per il piano seminterrato ed il piano primo e nella planimetria catastale non è riportato un terrazzo al piano primo. Sono state eseguite, al piano seminterrato, altre opere interne mai presentate. Pertanto è necessaria la regolarizzabili mediante la variazione catastale con un costo stimato di € 1.150,00 che è stato già decurtato dalla valutazione del bene;

- Conformità edilizia: Non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità, pertanto allo stato non vi è l'agibilità; tale irregolarità è sanabile mediante presentazione al Comune della dichiarazione di agibilità e delle Di.Ri (dichiarazioni di rispondenza impianto idrico, elettrico e gas), predisposizione del progetto ex. L.10/1991, il tutto con una spesa di € 3.500,00 che è stato già decurtato dalla valutazione del bene. Inoltre è necessaria la presentazione della Comunicazione inizio lavori auto certificata (CILA) per sanare le difformità nella divisione di fatto degli spazi interni rilevata dal sopralluogo rispetto a quella comunicata all'Ufficio tecnico con la pratica edilizia 42/1996 e rispetto a quella depositata all'Agenzia del Territorio, al costo stimato di € 2.500,00 che è stato già decurtato dalla valutazione del bene.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, con la precisazione che rispetto alla perizia di stima sono state applicate le decurtazioni per un importo complessivo di € 7.150,00, come emerge dalla descrizione dell'immobile.

\* \* \*

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 che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi

vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che 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;

La perizia del CTU, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto e con incanto" contenuta nell'ordinanza di vendita consultabile sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" e sui 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.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, ebay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto custode-giudiziario e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni nonché al numero verde call center **800630663** presso il quale potrà essere richiesto anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

Si rende noto inoltre, che vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle spese vive ed il compenso del custode).

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

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui 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.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it).

Si evidenzia che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985.

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

**Il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, il quale

#### **FISSA**

**l'unico esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del lotto unico per il giorno**

**4 MARZO 2020 alle ore 12:00**

**stabilendo le seguenti condizioni:**

**L'esame delle offerte analogiche e lo svolgimento dell'incanto con modalità telematica sincrona mista avranno luogo presso la sala aste dell'IVG di Terni sita in via del Maglio.**

**Prezzo base d'asta: 314.400,00**

**Prezzo minimo non inferiore al 75% del prezzo base: 235.800,00**

#### **TERMINE PER LA FORMULAZIONE TELEMATICA E ANALOGICA DELLE OFFERTE, IL LUOGO DI CONSEGNA DELLE OFFERTE ANALOGICHE:**

in entrambi i casi le offerte di acquisto devono presentarsi:

- per la sola vendita telematica: a mezzo del portale entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello dell'esperimento telematico, secondo le modalità di seguito riportate;
- per la sola vendita analogica tradizionale: entro le ore 11:00 presso lo studio del professionista delegato alle vendite Avv. Cristiano Anselmi, in Orvieto Via della Pace, 40.

A tal proposito si invita, per le sole offerte telematiche, 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 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 numero del codice IBAN relativo al conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE n.244/2017 acceso presso la Banca BCC Umbria – Filiale di Orvieto – è il seguente: IT57P0707525701000000719291.

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è la società ASTALEGALE.NET S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale, al costo ivi pubblicato ai sensi dell'art. 10 comma III, del D.M. 6 febbraio 2015, n. 32, demandando al delegato, nel caso in cui nel prezzario del gestore siano previste più opzioni, la scelta di quella più conveniente per la procedura.

Si precisa che alle ore 12:00 del giorno fissato per la vendita vi sarà l'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato

per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

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

### **(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE E ALTRE DISPOSIZIONI)**

**1)** le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso lo studio del professionista delegato alle vendite Avv. Cristiano Anselmi, in Orvieto Via della Pace, 40;**

- 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 facsimile 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. 244/2017” 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. 244/2017”**, 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 (**fondiario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;

- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

**12)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

**13)** le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla

base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto e nel caso del presente esperimento di vendita ogni offerta in aumento sarà pari ad € 3.000,00;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;
- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

**14)** laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare.

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

**15)** l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece:

- a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

**16)** in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

**17)** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;



**18)** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 244/2017”**;

- 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.

Orvieto, 27 novembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiano Anselmi