



TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione Immobiliare N. 162/2013 Reg. Es. Imm.

Il Professionista Delegato alla vendita, **Avv. Maria Caterina Cagnotto** (tel. **392/7775121** email **ccagnotto@gmail.com**) nella procedura esecutiva immobiliare n. 162/2013 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 28 settembre 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 del seguente bene immobile

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Terni, Strada di Monte Argento n. 15, posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio. Tale unità immobiliare è costituita dall'unione di fatto di due distinte unità immobiliare (il sub. 2 ed il sub.4) e sviluppa una superficie complessiva di mq 131 oltre a mq 4,50 del balcone. È distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 140, particella 44, sub. 2, categoria a/4, cl. 8, consistenza 3,5 vani; al foglio 140, particella 44, sub. 4, categoria a/4, cl. 8, consistenza 3,5 vani.

Si precisa che il tecnico ha riscontrato difformità urbanistico edilizie e catastali meglio descritte nella perizia di stima alla quale si rinvia, da intendersi qui integralmente riportate e trascritte. Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo base d'asta.

Si precisa che a tale unità immobiliare, dalla pubblica via, si accede attraverso un corridoio ed una corte riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al Lotto n. 2, sul quale pertanto insiste una servitù di passaggio di fatto.

-Luogo e termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto: presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Terni Corso del popolo n. 40, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.**

Orario di apertura delle buste: 28 FEBBRAIO 2018 - ore 12.30

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Natalia Giubilei.

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

LOTTO N. 3 - euro 64.870,00

-il prezzo base di vendita

LOTTO N. 3 - euro 37.000,00

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

LOTTO N. 3 - euro 27.750,00

-il rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti ammonta ad

LOTTO N. 3 - euro 1.000,00

-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. 162/2013 RGE, Ing. Barbara Contessa (con studio in Stroncone, Voc. Termine n. 12 - tel. 0744/60634), e nelle successive integrazioni**, alla quale espressamente si rinvia, 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;

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 162/2013 RGE, Ing. Contessa ha riscontrato le **difformità urbanistiche, meglio descritte nella perizia di stima e nella successiva integrazione alle quali espressamente si rinvia e precisamente** (cfr. pag. 3 perizia):

LOTTO N. 3

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni è stata presa visione ed estratta copia degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire Prot. n. 72814 rilasciato il in data 21/12/2000 e della successiva Variante al PdC Prot. n. 69677/01 del 15/02/2002, relativi ai lavori di "Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione con diversa distribuzione spazi interni, realizzazione scala esterna e rifacimento tetto". Dal confronto tra lo stato dei luoghi e tali elaborati grafici sono emerse le seguenti irregolarità:

_ negli elaborati grafici l'unità immobiliare presenta due ingressi, uno dalla corte parallela alla strada Monte Argento, corrispondente allo stato attuale, l'altro (situato al lato opposto rispetto al precedente) avviene dal porticato; questo secondo ingresso non è stato costruito in quanto è stata ampliata la superficie dell'unità immobiliare, realizzando un prolungamento del sottoscala a beneficio della volumetria del bagno.

_ negli elaborati grafici l'ingresso al locale igienico altresì è stato spostato dal locale cucina a quello denominato "soggiorno", quest'ultimo è stato possibile grazie all'aumento di superficie.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia e Variazione Catastale

Inoltre, sebbene gli interventi di ristrutturazione del 2000 siano stati realizzati in base ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati dal Comune di Terni (Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000 e Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 727824 del 21/12/2000), gli interventi strutturali effettuati sono **stati realizzati in assenza di una regolare autorizzazione rilasciata dai competenti uffici della Regione Umbria** (Provincia di Terni, al tempo della realizzazione dei lavori).

Ai sensi degli artt. 95/96 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il deposito di un progetto strutturale in 1sanatoria di opere già realizzate implica l'avvio di procedimento penale. Questo significa che al momento della presentazione della sanatoria viene inviata una segnalazione alla Procura della Repubblica per ritardata presentazione del progetto; sarà poi la Procura a svolgere ulteriori accertamenti.

-CHE l'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 162/2013 RGE, Ing. Contessa ha riscontrato le **difformità catastali**, meglio descritte nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia e precisamente (cfr. pag. 3 - 17 - perizia):

LOTTO N.3

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. Dal punto di vista della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate delle irregolarità, conseguenti i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000, volti alla fusione di n. 2 unità immobiliari, a creazione di una unica, più ampia unità. Fermo restando che non può esserci conformità catastale tra le planimetrie dei due subalterni e quella della "unità di fatto" riscontrata in fase di sopralluogo, i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000 hanno realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di un piccolo vano ad uso ripostiglio nella zona notte; spostamento della porta del locale ad uso igienico più piccolo, con accesso diretto dalla camera matrimoniale; spostamento del tramezzo divisorio del bagno grande al fine di realizzarne l'ingrandimento; eliminazione di n. 2 vani (compreso il muro centrale divisorio) costituenti disimpegno e bagno, adiacenti alla cucina, in modo da creare un unico ambiente; allungamento del pianerottolo della scala esterna fino al muro perimetrale; realizzazione di un balcone sulla facciata prospiciente Strada Monte Argento. Nella fusione delle due unità immobiliari è stata rimossa la scala interna - che fino a quel momento consentiva l'accesso al piano primo - a favore della realizzazione della scala esterna, tramite la quale avviene l'accesso all'immobile.

-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 sono stati edificati in forza di :

LOTTO N. 3

Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000 a nome della Sig.ra XXX. relativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE VECCHIO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO DEL TETTO";

✂ Inizio lavori in data 05/04/2001;

✂ Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 727824 del 21/12/2000 a nome della Sig.ra relativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI, STRADA MONTE ARGENTO N. 15". Come da Relazione Tecnica Illustrativa allegata al progetto, *"le due unità immobiliari attualmente presenti al piano primo saranno fuse insieme, creando un unico grande appartamento"*. Dalle ricerche effettuate si è però riscontrato che i lavori inerenti tale pratica edilizia presentata esclusivamente a nome della Sig.ra XXXX (Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000) erano finalizzati alla fusione delle due unità immobiliari. Si evidenzia però che al momento della presentazione della documentazione e della esecuzione dei lavori la sig.ra XXXXX era proprietaria del solo Subalterno 2, mentre il Subalterno 4 – comunque interessato dai lavori – risultava al tempo proprietà dei signori XXXX (usufrutto vitalizio), XXXXX e XXXXXX (ciascuno per i propri diritti di nuda proprietà (pari ad un mezzo).

Il Sig. XXXXX acquisterà solo nel 2004 in piena proprietà il sub 4. - sub.3, come risulta da atto di compravendita Numero di Repertorio 40332 del 24/09/2004.

Quindi la pratica edilizia a nome esclusivo della signora XXXX.era volta alla fusione di due appartamenti non intestati alla stessa ditta.

-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.

SI RENDE NOTO CHE

-i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Ing. Barbara Contessa, nonché nelle successive integrazioni relative al lotto posto in vendita, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui bene. 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.asteannunci.it;

-ulteriori informazioni sono reperibili 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) nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia

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 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)

1) 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 delle Esecuzioni immobiliari, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

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, 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;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

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. 162/2013" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

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

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato 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. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 162/2013", 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, il delegato 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 di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla 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;

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

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto 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;

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

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è 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;

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. 162/2013; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Terni, 26 ottobre 2017

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Maria Caterina Cagnotto