

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2023 R.G. ES. IMM. CARTABIA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato Avv. Francesca Picchiami, con studio in Terni, Via Garibaldi n. 100, Tel. 0744/403355 PEC francesca.picchiami@ordineavvocatiterni.it.

Vista l'ordinanza del 22.11.2023 del G.E. del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della esecuzione n. 29/2023 R.G.E., e la delega delle relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **13 marzo 2024, alle ore 10,00, presso la sala aste della società Edicom Servizi S.r.l., sita 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 DoAuction, tramite la piattaforma www.doauction.it la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitativo sito in Terni (TR), Strada di Marmore n. 22, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 162, particella 498, cat. A/7, piano T-1, classe 3, di vani 9, superficie catastale 328 mq, rendita Euro 581,01.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Terni (TR), Strada di Marmore n. 8, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 162, particella 606, cat. C/6, piano S1, classe 8, consistenza mq 37, rendita Euro 76,44.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito Terni (TR), distinto al N.C.T. del predetto Comune al Foglio n. 162, particella 471, qualità/classe Bosco alto, classe 2, superficie 1700 mq, reddito agrario 0,44, reddito dominicale 3,51.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito Terni (TR), distinto al N.C.T. del predetto Comune al Foglio n. 162, particella 472, qualità/classe Uliveto, classe 2, superficie 3.200 mq, reddito agrario 8,26, reddito dominicale 17,35.

Il bene principale è una villa indipendente che si eleva su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra, circondato da un'area pavimentata e da superfici sistemate a giardino. L'immobile è dotato di piscina pertinenziale che insiste, insieme al garage, sulla particella 471. L'intera proprietà è delimitata da recinzione con rete metallica. L'abitazione si compone, al piano terra, di ingresso, ampio soggiorno con camino, cucina con camino, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due logge coperte. I vani del piano terra sono direttamente collegati, tramite una scala interna, al sottostante piano seminterrato composto da due stanze adibite a residenza con angolo cottura e locale igienico e, per la restante parte, da magazzini/cantine. L'abitazione è dotata di un box auto doppio pertinenziale, con accesso dal piazzale antistante il cancello d'ingresso, al di fuori dell'area recintata. Il locale, interrato su tre lati, presenta un pavimento in battuto di cemento e portone carrabile in alluminio. Sulla copertura del garage insiste un locale tecnico,

accessibile dal soprastante camminamento del livello piscina contenente gli impianti di filtrazione della stessa.

Sussistono delle difformità edilizie dell'immobile ad uso abitazione regolarizzabili mediante accertamento di compatibilità paesaggistica, SCIA in accertamento in conformità e valutazione della sicurezza (spese presunte: Euro 6.750,00).

Sussiste una difformità edilizia del locale tecnico realizzato sul solaio di copertura del garage non regolarizzabile (spese presunte demolizione e ripristino: Euro 3.650,00).

Sussiste una difformità catastale dell'immobile ad uso abitazione regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA (spese presunte: Euro 450,00).

Sussiste una difformità catastale della piscina regolarizzabile mediante presentazione di tipo mappale e pratica DOCFA (spese presunte: Euro 1.510,00).

Il bene ricade in area soggetta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 22.1.2004 n. 42.

Grava sul compendio pignorato una trascrizione di domanda giudiziale per nullità del titolo di acquisto, che non sarà cancellabile dalla procedura esecutiva.

Il bene è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica che verrà redatto dopo la vendita a spese dell'aggiudicatario.

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.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

Valore del compendio: Euro 305.876,37

Prezzo base per la vendita senza incanto: Euro 250.000,00

Prezzo minimo: Euro 187.500,00

Aumenti previsti in caso di gara: Euro 3.000,00

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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, **Arch. Katia Mancini**, con studio in Terni (TR), info@mancinitecnico.com, 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, 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 del bene;

-si rende noto che sussistono trascrizioni non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: domanda giudiziale per nullità del titolo di acquisto;

-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 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, purché 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 sono a carico dell'aggiudicatario;

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.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.astegiudiziarie.it - www.Legalmente.net

Maggiori informazioni sono reperibili oltre che sui siti internet sopra indicati anche presso il Custode dell'immobile, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Francesca Picchiami, con studio in Terni, Via G. Garibaldi n. 100, Tel. 0744/403355, 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 giorno 12 marzo 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

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-delega intestato alla procedura di cui si

indica l'IBAN (da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica) **IT13N0622014405000002001564**.

Il bonifico dovrà indicare quale causale "cauzione procedura R.G.E. 29/2024 Tribunale di Terni".

L'offerente è invitato ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della pec del Ministero della Giustizia ed a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento della apertura delle buste.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

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 DM 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica eccezion fatta per l'assegno relativo alla cauzione (da effettuarsi a mezzo bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità); ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine da acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi, in alternativa potrà essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata da un avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare. Le procure notarili utilizzate dovranno poi essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA e altre disposizioni

1) le offerte di acquisto in formato analogico potranno essere presentate fino alle ore 11.00 del 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, ovvero **entro le ore 11:00 del giorno 12 marzo 2024;**

- 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 (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;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano di acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo <http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.htm>; se l'offerente straniero è regolarmente soggiornante dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto;

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, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 883 c.p.c.;

- 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. 29/2023"** 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 non è indicato il prezzo offerto;
 - C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
 - D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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);
- nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a rendere, sotto la propria responsabilità, la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 231/2007).
- 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. 29/2023**”, oppure tramite bonifico bancario C. Iban **IT13N0622014405000002001564**;

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), previa verifica che l’istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l’udienza ex art. 569 c.p.c. e che il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito entro 20 giorni dall’aggiudicazione;

- 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 € 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. 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:

un avvocato, munito di procura conferita mediante atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata), 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. 29/2023";

-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

Custode Delegato
Avv. Francesca Picchiami
Via Garibaldi n. 100
05100 TERNI - Tel e Fax 0744 403355

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 c.p.c., 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 Edicom Servizi S.r.l., in Terni, Via delle Conce n. 43.

Terni, 30 novembre 2023

Il Custode Delegato
Avv. Francesca Picchiami


