



TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 1780/2013

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice

La presente ordinanza sostituisce quella emessa in data 15.09.15;

visti gli atti di causa;

visti gli artt. 569, 570 e ss., 601 e ss. cod. proc. civ.;

ritenuta l'opportunità di delegare le vendite;

ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto in n. 1 lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

€ 360.000,00

DELEGA

Per la vendita dr. Aldo NAPOLETTI

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

1) il professionista delegato, non appena gli venga comunicata l'ordinanza di delega, provvederà a richiedere al creditore o ai creditori tenuti al pagamento delle spese pubblicitarie gli estremi per la fatturazione;

2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori: verificare l'appartenenza, in capo ai comproprietari, dei beni oggetto di vendita, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere all'attore integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile dei proprietari al fine di verificare se i beni ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice in caso negativo; verificare l'esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di

compropriari non avvisati (artt. 498 e 599 c.p.c.), rimettendo in tal caso gli atti al Giudice;

3) il professionista delegato provvederà, altresì, a svolgere le **attività di cui all'art. 591 bis c.p.c.**;

4) il Professionista delegato dovrà svolgere indicativamente **almeno tre vendite nell'arco di un anno**; la prima vendita dovrà essere fissata in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese; la seconda e la terza in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente; i termini sono ordinatori, si chiede tuttavia il rispetto del termine minimo;

le vendite si terranno presso il suo studio o in altro luogo idoneo scelto dal professionista e che dovrà essere indicato negli avvisi;

a tal fine il creditore procedente in via principale è tenuto, entro 60 giorni, al versamento di una somma sufficiente per effettuare le tre pubblicità, che si indica in € 2.500,00; si ricorda che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura; in caso di mancato versamento il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice;

dopo ciascuna vendita il prezzo degli immobili dovrà essere ribassato nella misura fissa del 25%, ogni altra variazione dovrà essere autorizzata dal Giudice; è consentito mantenere lo stesso prezzo per non più di due vendite consecutive; il professionista dovrà quindi verificare a tal fine il prezzo praticato prima della delega;

all'esito della terza vendita senza esito positivo, dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi di vendita, nonché sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati; dovrà altresì acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione del procedimento ed al rinnovo della delega da parte dei creditori ed in particolare dell'attore, dandone atto nella relazione;

per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, il cui modello sarà reperibile presso la Cancelleria, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi della pubblicità;

il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.; a tal fine laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista è tenuto a rimettere gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega

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, 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. 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. 1780/2013 " 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; 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. 1780/2013 ", 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, 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'intero saldo-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 **(fondiario) 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'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;
- € 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; 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. 1780/2013 "; 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 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, a cura del Professionista, mediante:

1) compilazione ed affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale; **l'avviso di vendita** conterrà:

- A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
- B) sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione se è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), il prezzo di vendita ed il prezzo di perizia, ed altri eventuali dati di interesse;
- C) la precisazione 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 (di cui il professionista indicherà gli estremi), 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;

- D) menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- E) l'indicazione, 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;
- F) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- G) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- H) il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- I) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. disp. attuaz. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza 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;
- K) le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse;

2) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target;

3) pubblicazione nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.leggo.it nei

termini concordati col Tribunale.

4) pubblicazione almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 1), di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c. e della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);

5) inserimento almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno dell'eventuale vendita dell'avviso di vendita corredato da foto e video sulla web TV "www.canaleaste.it" edito da Edicom TV S.r.l. che provvederà alla pubblicazione di uno spot televisivo dedicato alle vendite giudiziarie del Tribunale di Terni sul digitale terrestre "CANALE ITALIA" ai numeri 53 – 83 – 84 che andrà in onda 6 volte la giorno nella fasce orarie di maggiore rilevanza;

6) il custode dovrà applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico;

7) per il tramite di Edicom S.r.l., la pubblicazione in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (es. casa.it; [e-bay annunci](http://e-bay.com); secondamano.it; idealista.it; bakeka.it ; immobiliare.it) e relativi portali correlati;

8) pubblicazione in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nei seguenti siti internet: www.entitribunali.kataweb.it, www.corrieredell'umbria.it, www.roma.repubblica.it, nei termini concordati con Tribunale.

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice;

c. nome del Professionista ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

- i bis. 1 foto raffigurante l'esterno dell'immobile (salvo che per l'avviso affisso all'albo del Tribunale, che potrà esserne privo e salvo diversa convenzione);
- j. ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale di Terni - Siti internet nei quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.);
- o. indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

N.B. NEGLI AVVISI E NEGLI ATTI RESI PUBBLICI DOVRÀ ESSERE OMESSO IL NOME DEL DEBITORE.

ULTERIORI COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO EX ART. 591-BIS C.P.C.

- 1) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 2) quantificare gli oneri tributari connessi all'aggiudicazione, comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;
- 3) segnalare tempestivamente al Giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 4) non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, trasmettere al Giudice: a) la bozza del decreto di trasferimento; b) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; c) visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; d) attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; e) l'APE; a tal proposito il professionista è preventivamente autorizzato a contattare direttamente il CTU che ha stimato l'immobile al fine della redazione del documento; solo

laddove il CTU non sia abilitato, dovrà segnalarlo al Giudice che provvederà a nominare altro CTU;

in vista della predisposizione del decreto di trasferimento, il Professionista dovrà farsi consegnare dall'aggiudicatario certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni;

in caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del Rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota";*

7) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche il compenso del delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode), nonché espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ.; il Custode è autorizzato fin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, dovendo solo renderne conto in sede di rendiconto finale; non è necessario chiedere l'autorizzazione al prelievo al Giudice;

8) provvedere all'immediata restituzione dell'eventuale saldo attivo dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, ove all'esito del pagamento degli oneri tributari connessi alle operazioni indicate, dovessero risultare delle eccedenze; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli possono essere prelevate direttamente da quanto versato a titolo di saldo prezzo;

9) notificare copia del decreto di trasferimento ai comproprietari;

10) comunicare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti, inviando a mezzo p.e.c. i titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e le note dei compensi e delle spese sostenute entro **30** giorni dall'aggiudicazione; il professionista dovrà depositare la richiesta per la parcella relativa

alle proprie spettanze;

11) **provvedere a formare un progetto di distribuzione** nel quale dovranno essere indicate le somme spettanti a ciascun proprietario in ragione del suo diritto di proprietà, oltre alle spese per il professionista, le spese in prededuzione, quelle legali e quelle del CTU laddove espletata durante la causa. Le suddette spese dovranno essere detratte dalla quota spettante all'esecutato. Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, proceda il Professionista a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti. Il progetto dovrà essere comunicato alle parti, assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni.

12) all'esito delle operazioni di vendita o in caso di difficoltà ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., il Professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto

Il Giudice

RENDE NOTO

- 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 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 professionista);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che, laddove emesso il relativo ordine, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del professionista delegato
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

www.tribunale.terni.it

www.asteannunci.it

AUTORIZZA

le parti a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti. È facoltà delle parti chiedere che la pubblicità avvenga esclusivamente sui siti internet.

DISPONE

che il professionista nominato provveda a notificare la **prima ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari non costituiti, entro **gg. 90** dalla data odierna; notifichi le ordinanze successive alla prima ai soli creditori iscritti non intervenuti. Provveda altresì a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, anche contestualmente, **l'avviso di vendita** a tutte le parti costituite, nonché ai comproprietari non costituiti ed ai creditori iscritti non intervenuti, entro 30 giorni dall'affissione all'albo e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa sito in Terni (Terni) Strada Santa Maria Maddalena n. 52. Trattasi di una porzione di fabbricato in villa, dislocata su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Al piano seminterrato è composta da: taverna, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno; il locale taverna risulta unito di fatto con l'unità immobiliare ad uso garage, di cui alla lettera B della presente relazione, per mezzo di una porta interna. Il piano terra è composto da: ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, balcone e terrazza; il piano primo è composto

da: tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno oltre una terrazza sviluppantesi su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.

I tre livelli sono collegati internamente tramite scala ad una rampa.

Il bene di cui sopra articolato nei piani seminterrato-terra-primo, sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **232,15**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 129 mappale 355 subalterno 2, categoria A/7, classe 2[^], composto da vani 9,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 1.275,65

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) Strada Santa Maria Maddalena N. 52.

Trattasi di una porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato in villa, ubicata al piano seminterrato dello stesso ed è composta attualmente da due locali: uno ad uso residenziale, ed unito di fatto con l'unità immobiliare di cui alla lettera A situata al piano seminterrato; l'altro ad uso autorimessa.

Entrambi i locali hanno accesso dalla corte esterna di pertinenza dell'intero edificio, mentre al locale, attualmente ad uso residenziale vi si accede anche internamente dal vano ad uso taverna posto al piano seminterrato.

Il bene posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **40,46**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 129 mappale 355 subalterno 3, categoria C/6, classe 6[^], di mq 42,00, posto al piano S1, - rendita: Euro 106,29

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte di pertinenza comune sita in Terni (Terni) Strada Santa Maria Maddalena N. 52. Trattasi della corte di pertinenza di un fabbricato in villa, comune alle unità immobiliari che compongono lo stesso, descritte alle lettere A e B. La superficie risulta attualmente destinata a giardino e camminamenti.

La stessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **954**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a bene comune non censibile foglio 129 mappale 355 subalterno 1.
- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 355 qualità ente urbano, superficie catastale di Ha 00.09.54.

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo rurale sito in Terni (Terni) Strada Santa Maria Maddalena N. 52. Trattasi di un modesto complesso edilizio semidiruto, costituito da due corpi di fabbrica, adiacente agli immobili riportati alle lettere A, B e C. Il primo corpo ad uso residenziale è elevato di due piani fuori terra; al piano terra è composto da ingresso, wc, forno e camera; al piano primo da due camere e wc. Il secondo corpo è composto da due locali cantina ubicati al piano seminterrato, realizzati

all'interno di una grotta. Il bene di cui sopra articolato ai piani seminterrato-terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq **78,94**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 129 mappale 50 categoria A/6, classe 3[^], composto da vani 3,5, posto al piano T-1-S1, - rendita: Euro 216,91.

- terreni: intestata a area di enti urbani e promiscui foglio 129 mappale 50 qualità ente urbano, superficie catastale Ha 00.00.76.

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni vincolati a verde pubblico siti in Terni (Terni) Strada Santa Maria Maddalena N. 52 Superficie complessiva di mq **1360.**

Identificati in catasto:

- terreni: foglio 129 mappale 354 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.09.20, - reddito agrario: Euro 5,46, - reddito domenicale: Euro 5,46

- terreni: foglio 129 mappale 356 qualità seminativo-irriguo-arborato, classe 1[^], superficie catastale Ha 00.00.30, - reddito agrario: Euro 0,18, - reddito domenicale: Euro 0,18.

- terreni: foglio 129 mappale 52 qualità bosco ceduo, classe 4[^], superficie catastale Ha 00.04.10, - reddito agrario: Euro 0,06, - reddito domenicale: Euro 0,02.

STATO DI POSSESSO

Una porzione ubicata al piano terra del villino di cui alle lettere A e B, è concesso in locazione residenziale. La detta porzione è composta da camera da letto, bagno, uso di cucina e giardino in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di € 3.000,00 stipulato in data 07/04/2009 con scadenza in data 07/04/2013. Registrato a Agenzia delle Entrate di Terni in data 20/04/2009 ai nn. 17773, è rinnovabile di anno in anno.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Citazione per Divisione Giudiziale ed al Pignoramento immobiliare.

Si rinvia per la verifica sull'esito delle vendite al 27.06.2017 ore 09.30.

Si comunichi anche al delegato nominato dr. Aldo NAPOLETTI.

Terni, 7 giugno 2016

Il Giudice
dott.ssa Natalia GIUBILEI



TRIBUNALE DI TERNI

RG n. 1780 /2013

Il Giudice

A modifica dell'ordinanza di delega al professionista per le vendite, precisa, in relazione alla disciplina della pubblicità che, laddove viene indicato che la pubblicità dovrà avvenire sul sito internet "www.leggo.it", si deve intendere il sito internet "www.legalmente.net", sempre nei termini concordati con il Tribunale.

Si comunichi.

Terni, 13/09/2016

Il Giudice
dott.ssa Natalia Giubilei