TRIBUNALE DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18 aprile 2018;
riscontrata la completezza della documentazione depositata;
visti gli atti della procedura;
visti gli artt. 569, 570 e ss. cod. proc. civ.;
ritenuto che i creditori non hanno formulato istanza affinché il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita, né se ne ravvisa la necessità;
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 lotto ad un **prezzo base** non inferiore a:

€ 37.600,00

visto l'art. 591bis c.p.c.;

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **l'avv. Luisa Venturi** già custode del bene;

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;
a tal fine è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori:

a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso negativo;

b) verificare l'esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati (artt. 498 e 599 c.p.c.), rimettendo in tal caso gli atti al Giudice dell'esecuzione;

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, decorrenti dal ricevimento del fondo spese;
- le successive in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente;
- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati al regolare svolgimento della procedura, si invitano tuttavia i delegati a rispetto degli stessi ed in particolare del termine minimo;
- le vendite si terranno presso lo studio del delegato o in altro luogo idoneo scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;
- a tal fine il creditore procedente, in via principale, **è tenuto entro 90 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di **€ 2.500,00,** salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti, nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi;
- il termine che precede, è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale: lo stesso ha conseguentemente natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., che esclude la possibilità proroga dopo la scadenza**, con la conseguenza che, in caso di mancato rispetto del predetto termine, senza che ne sia stata richiesta la proroga prima della scadenza, potrà essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo per improseguibilità;
- si ricorda che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel temine fissato il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice;
- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- il professionista è pertanto tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente delega:

- **dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;**
- **dal quinto tentativo in poi, il ribasso dovrà essere della misura fissa del 50% ;**

- ogni altra variazione delle condizioni di vendita dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;
- 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 della procedura ed al rinnovo della delega da parte dei creditori ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;
- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, il cui modello sarà reperibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa 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, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato (ordine di liberazione emesso ed attuato, forme di pubblicità più idonee al caso di specie, modalità di vendita diverse da quelle già tentate);

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

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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)** 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 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 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 omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti non potrà

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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. 8/2013" 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. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

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. 8/2013"**, 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

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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 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 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;

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 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 della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (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;

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

- € 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 allegati alle rispettive offerte;

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. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare.
- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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

- in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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. 8/2013;

- 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

L'avviso di vendita deve contenere:

A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene pignorato;

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 occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), la sussistenza e l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, ed altri eventuali dati ritenuti di interesse;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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 dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (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 dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, 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

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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;

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

1) inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche";

2) pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.legalmente.net;

3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it, di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., 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);

4) pubblicazione dell'avviso di vendita per il tramite di Edicom s.r.l., in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);

5) 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.entietribunali.kataweb.it e nel sito www.aste.immobiliare.it,

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:

6) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target.

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'Esecuzione;

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.);

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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 e luogo 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) nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione;

2) il professionista – laddove a norma dell'art. 588 c.p.c taluno dei creditori, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte – provvederà ad assegnare il bene al creditore richiedente;

3) 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;

4) quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del DM 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;

5) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

6) 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 dell'Esecuzione: a) la bozza del decreto di trasferimento; b) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; c) visura ipocatastale 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 Custode 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; f) certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dell'aggiudicatario dal quale evincere il regime coniugale dei beni;

7) 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 Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di ..... di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"* (come da modello di decreto di trasferimento messo a disposizione dal Tribunale);

8) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (a <u>spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche metà del compenso del custode-delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode delegato</u>);

- espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. (da effettuarsi a spese della procedura, traendo provvista necessaria dal conto corrente alla stessa intestato;
- eseguire le formalità relative alla pubblicità e pagare le relative fatture;
- il custode è autorizzato sin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, **salvo obbligo di rendicontazione finale**: <u>il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;</u>

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

9) 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;

10) la comunicazione del decreto di trasferimento al debitore in caso di mancata elezione di domicilio, o di debitore costituito a mezzo difensore, avverrà a cura della cancelleria;

- in caso di debitore con domicilio eletto, il delegato dovrà eseguire notifica a mezzo raccomandata al domicilio stesso;

11) 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 delegato provvederà a verificare la congruità delle note spese depositate rispetto ai parametri di cui al DM 55/2014, quanto ai compensi degli avvocati e rispetto alla documentazione allegata alle note spese (o comunque risultante dagli atti della procedura) quanto alle spese vive anticipate, tenendo presente che i compensi spettanti agli avvocati dei creditori intervenuti non godono del privilegio ex art. 2770 c.c. (salvo che abbiano compiuto atti di impulso della procedura in sostituzione del creditore procedente);

- il professionista delegato dovrà depositare nota spese relativa al proprio compenso, spesa da porsi a carico del creditore procedente, privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c.;

12) **provvedere a formare un progetto di distribuzione** contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. (ossia solo quelle sostenute per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori, normalmente dal creditore procedente, salvo il pari diritto degli intervenuti che abbiano compiuto atti di impulso della procedura) avendo cura di verificare se il CTU sia stato liquidato per l'intero o se allo stesso sia stato corrisposto solo l'acconto ai sensi dell'art. 161 u.c. disp att. c.p.c., segnalando in tal caso al Giudice l'eventuale necessità di conguaglio;

- Il delegato è autorizzato, in caso di vendita solo di alcuni immobili, ad effettuare riparti parziali, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., laddove le somme a disposizione della procedura superino € 50.000,00 e a richiesta dei creditori;

- le somme da ripartire non potranno superare l'80% di quelle a disposizione.

- 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 della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento l'ammontare del credito precettato;

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

- il progetto dovrà essere comunicato ai creditori e al debitore, convocandoli davanti a sé per la loro audizione assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;
- tra la comunicazione e l'audizione non dovranno intercorrere più di 45 giorni;
- eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice;
- nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo;
13) se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta;
- a tal fine è sufficiente che il pagamento si perfezioni tramite bonifico bancario.
- il professionista comunicherà immediatamente alla Cancelleria l'avvenuta distribuzione e restituirà dopo gli avvenuti pagamenti tutta la documentazione in originale in suo possesso;
- in caso di disaccordo, il professionista invita le parti a formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c., decidendo con propria ordinanza in ordine alle controversie distributive e procedendo, all'occorrenza, alla formale liquidazione delle note spese;
- le spese che non abbiano trovato soddisfazione sul ricavato della vendita, potranno essere liquidate dal Giudice ai sensi dell'art. 95 c.p.c. con proprio decreto, soltanto qualora il creditore istante abbia partecipano utilmente alla distribuzione;
- all'esito delle operazioni, e in ogni caso di estinzione, anche anticipata, della procedura il professionista è autorizzato a chiudere il conto corrente aperto a nome della procedura;
- a conclusione il professionista è tenuto a rimettere tutti gli atti al Giudice, che provvederà all'estinzione della procedura.
14) in caso di difficoltà nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., il Professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto.

Il Giudice dell'Esecuzione

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 unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

azioni, servitù attive e passive; 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 metà del compenso del professionista delegato);

- 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;

- 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

i creditori interessati 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 della procedura esecutiva.

DISPONE

che il professionista nominato provveda a notificare l'**ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti entro **gg. 90** dalla data odierna. Provveda altresì a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, nonché alla notifica al debitore presso il domicilio eletto o in mancanza presso la Cancelleria, ed ai creditori iscritti non intervenuti, entro 30 giorni dalla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Trattasi di area destinata a verde condominiale (catastalmente area urbana) con sovrastante piscina(non censita e non rappresentata in mappa) con sede in Ficulle TR Strada del Conventaccio.
Identificazione al catasto fabbricati :
Unità immobiliare sita Comune di Ficulle Foglio 40 part. 150 sub 28 cat. Area urbana classe/ composto di 875 mq, posta al piano T rendita/

- Al Catasto Fabbricati il F. 40 part. 150 sub 28, variazione toponomastica del 10/10/2014 n. 63751.1/2014 in atti dal 10/10/2014 prot. n. TR0117984; deriva da costituzione del 02/02/2007 n. 219.1/2007 in atti dal 02/02/2007 prot. n. TR0011460. -
-
- Al Catasto Terreni il F. 40 part. 150, ente urbano, di mq. 14419, tipo mappale del 26/11/2009 n. 164379.1/2009 in atti dal 26/11/2009 prot. n. TR0164379, deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.2/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.1/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; ex p.lla 138 per frazionamento del 12/01/2005 n. 1697.1/2005 in atti dal 12/01/2005 prot. n. TR0001697; ex p.lla 33

Non sussistono contratti locazione in essere, le unità immobiliari sono libere di persone e cose.

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

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,

Terni, 05/05/2018.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Ilaria Palmeri

Firmato Da: PALMERI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76ddb6fc1bdb947ec275ef568dd3ccf9

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI EX ORVIETO

Esecuzione Immobiliare n. 08/2013

Giudice Dott. Palmeri

La scrivente Avv. Luisa Venturi nominata Custode nella procedura esecutiva di cui sopra attesta sotto la propria responsabilità, in merito al compendio pignorato, quanto segue:

Trattasi di area destinata a verde condominiale (catastalmente area urbana) con sovrastante piscina(non censita e non rappresentata in mappa) con sede in Ficulle TR Strada del Conventaccio.

Identificazione al catasto fabbricati :

Unità immobiliare sita Comune di Ficulle Foglio 40 part. 150 sub 28 cat. Area urbana classe/ composto di 875 mq, posta al piano T rendita/

di proprietà 1/1 Domuscultae spa con sede in Roma .

- Al Catasto Fabbricati il F. 40 part. 150 sub 28, variazione toponomastica del 10/10/2014 n. 63751.1/2014 in atti dal 10/10/2014 prot. n. TR0117984; deriva da costituzione del 02/02/2007 n. 219.1/2007 in atti dal 02/02/2007 prot. n. TR0011460. -

–

– Al Catasto Terreni il F. 40 part. 150, ente urbano, di mq. 14419, tipo mappale del 26/11/2009 n. 164379.1/2009 in atti dal 26/11/2009 prot. n. TR0164379, deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.2/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; deriva da Tipo Mappale del 09/01/2007 n. 1854.1/2007 in atti dal 09/01/2007 prot. n. TR0001854; ex p.lla 138 per frazionamento del 12/01/2005 n. 1697.1/2005 in atti dal 12/01/2005 prot. n. TR0001697; ex p.lla 33

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

----------Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati a seguito della procedura:

Visura Ipocatastale Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alla consistenza immobiliare sita in Comune di Ficulle(TR) e censita: - F.40 part.150 sub.28, area urbana, mq 875, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 02/02/2007. - F.40 part.150, ENTE URBANO, mq. 14419, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971. - F.40 part.138, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.138, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971. L'ente urbano part.150 del F.40 comprende anche le particelle 143-146 del F.40 come in appresso storicamente individuate: - F.40 part.143, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.143, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.33, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971. - F.40 part.146, SOPPRESSO, deriva per tipo mappale del 09/01/2007 dal F.40 part.146, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part.32, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

----------Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE

formalità n. 1573 del 02/09/2011:

a favore della Soc. C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/08/2011 rep. 173, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 172.969,72. IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito: - F.40 part.150 sub.28, EU.

---------- Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1560 del 28/02/2013: con atto dell'Unep con sede in Orvieto in data 09/01/2013 rep. 763, a favore della Soc. C.I.S.E. S.R.L., con sede in Orvieto, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà. IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito: - F.40 part.150 sub.28, EU.

Altre trascrizioni:

Formalità 2260 del 27/04/1979 :

a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata, con sede in Roma, convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot. 5378 .

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

Convenzione per insediamenti turistico produttivo su :

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 **– 33** – **34** – 35 – 62**-** 63 – 64 – 65.

Formalità 7275 del 05/12/1989:

a favore del Comune di Ficulle, contro "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep. 12457.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 **– 33** – **34** – 35 – 62**-** 63 – 64 – 65.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n. 319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n. 14237.

Formalità 181 del 09/01/1990:

a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole arl, con sede in Ficulle , convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep. 10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n. 20 – **31** – 32 **– 33** – **34** – 35 – 62**-** 63 – 64 – 65. La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep. 14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale , tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall'atto esibito per la trascrizione. (rel. CTU)

Formalità 7125 del 27/10/2000:

a favore del Comune di Ficulle contro "La Campagna srl", con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep. 9242.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – **31** – 32 **– 33** – **34** – 35 – 62**-** 63 – 64 – 65.

Formalità 6478 del 13/08/2007:

a favore del Comune di Ficulle, contro Domuscultae s.p.a., con sede in Roma, convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep. 17714.

Beni sottoposti a convenzione edilizia:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F.40** n.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-**164**-165-166-**167**-168-169-170-171-**172-173-174**-175-**176**-177-**178**-179-180-181-**182-183**.

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO formalità n. 196 del 12/01/2011: a favore della Soc. EDILFATTORINI SRL, con sede in Fabro, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto del Tribunale di Orvieto in data

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

10/01/2011 rep.17 per un importo di €1.341.733,28. IMMOBILE: Tra i numerosissimi altri, sito in Comune di Ficulle e censito: - F.40 part.150 sub.28, EU. Con annotamento n.328 del 04/02/2011(Revocazione del suddetto sequestro conservativo): come da atto del Tribunale di Orvieto in data 26/01/2011 rep.198, a favore della Soc. EDILFATTORINI S.R.L., con sede in Fabro, contro la DOMUSCULTAE S.P.A., con sede in Roma.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DOMUSCULTAE SPA o DOMUSCULTAE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Roma.
- Per formalità 4652 del 06/08/1982:
- Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma in data 16/07/1982 rep. 59909. La Soc. "SOGEAG Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata", con sede in Roma, vendeva alla Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma: - Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al F. 40 n.ri 31-32- 33-34-35-62-63-64-65

Ai fini fiscali veniva precisato che l terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep. 14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice. Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione . Prezzo £ 181.000.000 pagato.
Con formalità 6778 del 10/09/2004: Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep. 111232, la Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, conferiva alla Soc. Spamed Spazio e Medicina società a responsabilità limitata, con sede in Roma: -Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al F. 40 n.ri 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65. Valore € 900.000,00. Con formalità 7867 del 02/11/2004: a favore e contro la Domuscultae s.p.a., con sede in Roma, e Spamed-Spazio e Medicina s.r.l., con sede in Roma, atto di permuta a rogito notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep. 81752. Si precisa che con l'atto in trascrizione la società Spamed-Spazio e Medicina s.r.l. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società Domuscultae s.p.a. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare : -Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle distinto in catasto al F. 40 n.20 di are 13.50. -Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio distinti in catasto al F.40 n. 31 di are 67.20-32 di are 5.50- 33 di ha 3.12.90- 34 di ha 4.04.70- n. 35 di ha 1.36.40- 62 di ha 1.20.80- 63 di are 27.90- 64 di are 27.40- 65 di are 83.40; la società Domuscultae s.p.a. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004. La società Domuscultae s.p.a. ha ceduto in permuta alla società Spamed-Spazio Medicina s.r.l. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su : -Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle Strada del Conventaccio distinti in catasto al F. 40 n. 20-31-3233-34-35-62-63-64-65. La società Domuscultae spa ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarò pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo. Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle. Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali , da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli. Valore di quanto ceduto dalla Spamed alla Domuscultae € 1.000.000,00 , che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla soc. Domuscultae alla Spamed è di € 600.000,00 , quindi la Domuscultae ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004 . N.B.: non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

Non sussistono contratti locazione in essere, le unità immobiliari sono libere di persone e cose.

-INQUADRAMENTO EDILIZIO:

Per la realizzazione dei vari corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio del " LOTTO N°2 " , a livello schematico, per la presentazione dei vari titoli edilizi, l'intervento venne suddiviso in più blocchi indicati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" e " Piscina"; ogni blocco comprende più unità immobiliari, di cui alcune facenti parte della presente procedura esecutiva. Successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra si è detto vennero presentati vari progetti per i diversi blocchi che di seguito vengono riassunti: 7.2.1-- "PROGETTO PISCINA PRIVATA" - P.D.C. Prot. 5665 – n°20/2009/TUR del 24.09.2009.

La piscina è stata realizzata nel lotto di terreno facente parte del "LOTTO N°1", ma è parte del progetto di lottizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica del 07.08.2007

AI FINI DELLA VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA PIGNORATA

"Area Urbana come da visura è di mq 875,00), mentre quella effettivamente rilevata sul posto è di mq 1.116,20

AREA E SOVRASTANTE PISCINA / € 52.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 7.875,00

Spese condominiali insolute: € 7.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico

Studio Legale
Avv. Luisa Venturi
Via B. Faustini n.22 05100 Terni
Tel.- Fax 0744424144
e-mail: studioluisaventuri@yahoo.it
pec:luisa-venturi@ordineavvocatiterni.it

dell'acquirente: € 37.625,00

La scrivente Custode precisa che per la redazione della presente relazione si è avvalsa della relazione tecnica depositata dal Consulente nominato Geom . Marco Della Sala.

Si rappresenta, inoltre, che in data 26.08.2016 il Custode aveva provveduto a depositare altra relazione sintetica circa il compendio in oggetto.

Con osservanza

terni 18.04.2018

Il Custode

Avv. Luisa Venturi