



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Il Giudice dell'Esecuzione**

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato e il parere favorevole espresso dal creditore precedente in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita;  
rilevato che, si tratta di mera proroga di delega già emessa e che, essendo stati svolti i pregressi tentativi di vendita con modalità analogiche il passaggio alle modalità telematiche si rivela pregiudizievole per la tempestiva e sollecita prosecuzione delle operazioni;  
rilevato che conseguentemente nel caso di specie deve essere disposta deroga ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., risultando prevalente l'interesse al sollecito svolgimento della procedura;

**P.Q.M.**

conferisce nuova delega all'avv. Emanuela Martinelli, per la durata di 12 mesi - decorrenti dal versamento del fondo spese - al fine di espletare due ulteriori tentativi di vendita, riportandosi quanto alla disciplina dei ribassi all'art. 591, comma II, c.p.c. ed alla precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni altra condizione, ad eccezione degli adempimenti pubblicitari che sostituisce come in appresso:

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](http://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](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://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](http://www.entietribunali.kataweb.it) e nel sito [www.aste.immobiliare.it](http://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.

Rilevato che procedendo per più di tre lotti vi è un notevole risparmio di spese di pubblicità per la procedura, dispone che i lotti n.10, n.12, n.14 vengano posti in vendita con un unico avviso con i lotti n. 1, n.2, n.9 e n.17;

Ordina al creditore procedente, o a quello eventualmente surrogatosi, il versamento di un fondo spese di Euro 5.000,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto e ciascun tentativo per le spese di pubblicazione sul portale - entro 60 giorni dalla richiesta del Custode che dovrà provvedervi a mezzo PEC, ove esauriti o non sufficienti i fondi presenti sul c/c in forza di fondi spese versati dai creditori (non potranno essere usati i canoni di locazione).

Si comunichi.

Terni, 16/09/2018.

Il Giudice dell'Esecuzione  
*dott.ssa Ilaria Palmeri*





## TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 227/2015

### ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

#### Il Giudice dell'Esecuzione

riscontrata la completezza della documentazione depositata;

visti gli atti della procedura;

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

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. 3 lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 252.000,00 LOTTO 10**

**€ 1.100.000,00 LOTTO 12**

**€ 600.000,00 LOTTO 14**

#### DELEGA

Per la vendita avv. Emanuela MARTINELLI

#### 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 ed intestato al procedimento;
- 2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori: verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore precedente 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; 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 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 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, salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti, nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi**; 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; ai sensi dell'art. 591 c.p.c., il professionista è tenuto a verificare, per 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% rispetto a quello precedentemente praticato**, ogni altra variazione 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 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 delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un facsimile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di acquisto 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. 227/2015" 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 e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co. 3° c.p.c.);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 227/2015", oppure tramite bonifico bancario;

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi



dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(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 degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

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

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

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

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;



- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 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;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

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

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

16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un





contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 227/2015; 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**

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 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;
- 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 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 nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e relativi portali correlati nei termini concordati col Tribunale.

3) pubblicazione almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti



internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://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);

4) 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](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)) e relativi portali correlati.

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](http://www.entietribunali.kataweb.it) e relativi portali correlati ([www.corrieredell'umbria.it](http://www.corrieredell'umbria.it), [www.roma.repubblica.it](http://www.roma.repubblica.it)), e nel sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nei termini concordati con Tribunale.

**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.

**Nel caso di beni il cui prezzo di vendita supera € 50.000,00** è disposta la seguente ulteriore pubblicità:

7) 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](http://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;

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.);
- 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;
- 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 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 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;

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 metà del compenso del custode-delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode delegato), nonchè 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.; eseguire le formalità relative alla pubblicità e pagare le relative fatture. Il Custode è autorizzato fin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonchè a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, dovendo solo renderne conto in sede di rendiconto finale; il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di 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) 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;

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** contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e le spese in prededuzione, avendo cura di verificare se il CTU sia stato liquidato per l'intero o sia stato corrisposto solo l'acconto ai sensi dell'art. 161 u.c. disp att. c.p.c., segnalando al Giudice la necessità di procedere alla liquidazione del residuo.

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 il 90% 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 quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti. 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;

12) 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 delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, agli aventi diritto previa 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 chiedere al Giudice di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

All'esito delle operazioni o in caso comunque di estinzione della procedura, il professionista è autorizzato a chiudere il conto aperto a nome della procedura; a conclusione il professionista è tenuto a rimettere tutti gli atti al giudice, che provvederà all'estinzione della procedura.

13) 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 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](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://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 dall'affissione all'albo e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

#### 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'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161bis 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:**

##### **LOTTO10**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n. 10 - 12. Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 72, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 224 mq, superficie 248 mq, rendita €4.766,28.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale commerciale adibito a sportello bancario sito al piano terra dell'edificio con ingresso da Via Bartocci. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 247,20. Il locale commerciale comprende: n. 6 uffici; n. 2 vani bancomat; un ingresso; un archivio; un salone ; servizi con n. 2 w.c.. L'altezza del locale al lordo dei plafoni è pari a circa m 4,25

Non risultano essere state riscontrate irregolarità a livello catastale ed edilizio. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per € 105,76





Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 460,32

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 44,6916/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

L'immobile risulta libero.

## **LOTTO 12**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci. Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 93, piano primo, categoria D/6, superficie 1356,70 mq, rendita €13.717,00.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso ufficio di istituto di vigilanza.

Trattasi di un grande locale per esercizio di attività sportive, attualmente non locato. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 93 ammonta a circa mq 1296,92, a cui aggiungere la superficie del terrazzo coperto che ammonta a mq 59,78. Il locale già adibito a palestra si compone di: hall reception, disimpegno con superficie netta di mq 165,67; spogliatoi, w.c. con superficie netta di mq 17,43; vano impianti con superficie netta di mq 15,18; spogliatoi, docce, w.c. con superficie netta di mq 98,92; palestra con superficie netta di mq 224,47; terrazzo coperto con una superficie netta di mq 56,04; palestra con una superficie netta di mq 38,81; SPA con docce e w.c. con una superficie netta di mq 93,51; corridoio con superficie netta di mq 24,68; corridoio con superficie netta di mq 58,88; spogliatoio con docce e w.c. con superficie netta di mq 104,65; palestra con superficie netta di mq 124,97; palestra con superficie netta di mq 87,28; palestra con superficie netta di mq 147,49; vano tecnico con superficie netta di mq 5,0. L'altezza del locale è pari a circa m 3,00. Il locale appare come spogliato di tutti i controsoffitti.



Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su tre posti auto identificati al Catasto fabbricati del Comune di Terni distinti al foglio 101, particella 617 sub 63-67-68, siti in Terni, Via Bartocci n. 10-12, sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, superficie complessiva mq33.

Non risultano essere state riscontrate sull'immobile irregolarità a livello catastale. Risultano, invece, essere state riscontrate varie irregolarità a livello edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione edilizia valutabili complessivamente in € 4.000,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

Alla data della perizia risultano, per l'immobile, spese condominiali insolute per € 8564,69

Alla data della perizia risultano, per ciascuno dei posti auto, spese condominiali insolute per € 16,94.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 5.324,00

Le spese annue di gestione per ciascuno dei posti auto sono pari ad € 12,72.

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a:144,5164/1000 (compresi i tre posti auto).

Risulta inoltre essere stato trascritto sugli immobili una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

L'immobile risulta libero.

#### **LOTTO 14**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 100, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 432 mq, superficie 453 mq, rendita € 9.192,10.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617,



subalterno 130, piano terra, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 77 mq, rendita € 1532,02.

Le unità immobiliare sono costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord e costituiscono un locale ad uso commerciale, composto dall'accorpamento funzionale delle particelle 617 sub 100 e 130. Si precisa che la part. 617 sub 130 presenta una planimetria catastale aderente allo stato di fatto, ma difforme dall'elaborato planimetrico del 01/06/2015. Ciò in quanto la particella 617 sub 130, nello stato di fatto e in planimetria ha assorbito una porzione della particella 129 ( l'area rettangolare allungata a nord della particella 617 sub 130). La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 100 ammonta a circa mq 512,20, mentre la superficie lorda della part. 617 sub 130 ammonta a circa mq 81,24. Il locale, nel suo complesso unitario, si compone di: area vendita con superficie netta di mq 451,09; vano tecnico con superficie netta di mq 7,59; disimpegno con superficie netta di mq 4,98; w.c. e antibagno con superficie netta di mq 3,96; spogliatoio con superficie netta di mq 3,36; cucina con superficie netta di mq 20,88; laboratorio con una superficie netta di mq 11,17; vano frigo con superficie netta di mq 3,42; magazzino con superficie netta di mq 51,09; ufficio con superficie netta di mq 8,79.

Nelle due unità immobiliari risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in € 5.000,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012, per l'importo di euro 4.617,00 con cadenza mensile, e registrato a Terni il 27/03/2012 ai nn.1942 mod III. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 29/02/2024. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il conduttore ha ottenuto successivamente dal proprietario una riduzione del canone ad € 2.000,00.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per € 1.121,2.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 1.021,56

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 99,1776/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sugli immobili una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo



dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

Terni, 07/02/2017

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Natalia GIUBILEI





**TRIBUNALE DI TERNI**

**ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 31 gennaio 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 vengano posti in vendita senza incanto i seguenti ulteriori lotti n°1 - 2 - 9 - 17, facenti parte del compendio pignorato di seguito descritto ad un **prezzo base** non inferiore a:

**Lotto 1 487.000,00 Euro**

**Lotto 2 85.000,00 Euro**

**Lotto 9 297.000,00 Euro**

**Lotto 17 129.000,00 Euro**

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

**DELEGA**

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, l'avv. Emanuela Martinelli, 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;

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 precedente 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 precedente;

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine 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 precedente, 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 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](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da €16,00 e di ulteriori due marche da bollo da €2,00 ciascuna, per un totale di €20,00, 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 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. 227/2015"** 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. 227/2015"**, oppure tramite bonifico bancario;



8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, 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'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 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 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. 227/2015;
  - 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;
- 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 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](http://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](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://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](http://www.entietribunali.kataweb.it) e nel sito [www.aste.immobiliare.it](http://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.);
- 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;
- 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 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);
- 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**: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;

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 precedente);

- il professionista delegato dovrà depositare nota spese relativa al proprio compenso, spesa da porsi a carico del creditore precedente, 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 precedente, 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;

- 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 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](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://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.

### **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'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161bis 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:**

#### **DESCRIZIONE LOTTO N. 1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12. Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 12, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, Comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 458, superficie 481, rendita €9.745,33. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un grande negozio sito al piano terra dell'edificio con superficie complessiva lorda di circa mq482. Il negozio è suddiviso in una serie di locali: una zona vendita che presenta una superficie netta di circa mq255,55 e una zona posteriore nella quale si individuano vari locali: un vano deposito e lavorazione con superficie netta di circa mq 91,65 ; un grande vano adibito a cella frigorifera con superficie netta di circa 83,50 mq; un ufficio con superficie netta di circa mq 4,77; un complesso di vani di servizio composto da antibagno, bagno, spogliatoi con superficie netta di circa mq 8,39; un locale tecnico con ingresso esterno, con superficie netta di circa mq 12,07. L'altezza utile effettiva per i vani posteriori è pari a circa m 4,25, mentre il locale vendita è stato plafonato con riduzione di altezza sino a circa m 3,0.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in €4.600,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2008, per l'importo di euro 4.845,00 con cadenza mensile, e registrato a Terni il 05/09/2008 ai nn.4919. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/07/2020. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per €399,31.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad €774,00

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 75,1514/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaia alla quale si rinvia.



## DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n.10/12. Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 13, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, Comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 80, superficie 88, rendita €1.702,24. L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 88. Il negozio è suddiviso in tre vani e servizi: una zona vendita che presenta una superficie netta di circa mq 37,80, un vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 22,92, un vano adibito a laboratorio con superficie netta di circa 13,09 mq, un antibagno con superficie netta di circa mq 2,88 e W.C. con superficie netta di circa mq 2,67. L'altezza dei vani è pari a circa m 3,18, poiché il locale vendita è stato plafonato.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in €4.200,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica.

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2005 per l'importo di euro 880,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 08/04/2005 ai nn.3692. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2017. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per €88,47.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad €137,04

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 13.3026/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT). Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.



## DESCRIZIONE LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci s.n.c..Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 71, indirizzo Via Bartocci s.n.c., piano terra, Comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 249, rendita €5.000,33. Derivante in parte dalla particella 10 ed in parte dal frazionamento della particella 11, come da frazionamento del 10/11/2005, e come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso sia da Via Bartocci che dalla corte interna condominiale. Attualmente adibito a bar-tavola calda. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 297,51. E' composto dai seguenti locali: sala bar e tavola calda una superficie netta di circa mq 175,92; zona somministrazione pizza delimitata da bancone in muratura con superficie netta di mq 10,57; vano ufficio con superficie netta di circa mq 4,00; laboratorio cucina con superficie netta di mq 13,61; deposito e preparazione derrate con superficie netta di mq 15,79; bagno-spogliatoio dipendenti con superficie netta di mq 4,16; magazzino con superficie netta di mq 13,49; complesso bagni uomo-donna-disabile con una superficie netta di mq 16,31; vano tecnico al piano rialzato con superficie netta di mq 17,98. L'altezza dei locali sono varie, in quanto i locali sono plafonati a diverse altezze: la sala bar-tavola calda presenta una altezza di m 3,20-3,40; i bagni clienti m 2,40; le cucine m 3,50; i bagni dipendenti m 2,95.

Risultano essere state riscontrate varie irregolarità a livello catastale ed edilizio, per le quali si rinvia in perizia, e pertanto l'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione catastale e edilizia valutabili complessivamente in €4.400,00 delle quali si è tenuto conto già in sede di valutazione dell'immobile. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2015 per l'importo di euro 1500,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 04/09/2015 ai nn.004522 3T. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/08/2027.Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per €1.378,11

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad €487,00

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 47,3947/1000.

Risulta inoltre essere stato trascritto sull'immobile una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

SIS



## DESCRIZIONE LOTTO N. 17

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita in Terni, Via Bartocci n. 12-.Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 101, particella 617, subalterno 111, indirizzo Via Bartocci 12, piano terra, Comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita €1.428,00. Derivante dalla part. 617 sub 101 elaborato planimetrico del 22/01/2009, già 91; già sub 75; già 11.L'unità immobiliare è costruita su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord ed è costituita da un locale ad uso ufficio di istituto di vigilanza. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 111 ammonta a circa mq 124,14. Il locale si compone di: ingresso-sala d'aspetto con superficie netta di mq 30,41; n. 6 vani con destinazione ufficio con superfici nette di mq 8,34-7,24- 28,78 - 6,53 - 6,45 - 16,64; un archivio con superficie netta di mq 5,18; un antibagno con superficie netta di mq 1,90; un bagno con superficie netta di mq 2,32. L'altezza netta dell'immobile è pari a circa m 3,09, al bagno m 2,70.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su tre posti auto identificati al Catasto fabbricati del Comune di Terni distinti al foglio 101, particella 617 sub 47-48-49, siti in Terni, Via Bartocci n. 10-12, sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

Non risultano essere state riscontrate irregolarità a livello catastale ed edilizio. Il C.T.U. ha dichiarato sussistere la conformità urbanistica .

L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 13/04/2015 per l'importo di euro 700,00, con cadenza mensile e registrato a Terni il 14/05/2015 ai nn.2580 3T. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/05/2027.Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il conduttore ha preso in locazione l'ufficio unitamente a tre posti auto scoperti distinti al foglio 101, particella 617 sub 47-48-49.

Alla data della perizia risultano, per l'immobile, spese condominiali insolute per €264,92

Alla data della perizia risultano, per ciascuno dei posti auto, spese condominiali insolute per €17,12.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad €242,76

Le spese annue di gestione per ciascuno dei posti auto sono pari ad €12,84.

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a: 20,6125/1000. ( compresi i tre posti auto).

Risulta inoltre essere stato trascritto sugli immobili una Convenzione per cessione di proprietà di lotto di terreno sito nell'ambito degli insediamenti produttivi (PAIP) in località Sabbione- Nord a favore della Ditta Picchio Siro: Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100, opponibile all'acquirente, a carico del quale deriveranno principalmente i seguenti obblighi: art. 9) La vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di pian, art. 10) Il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita.

Per l'esame completo dei vincoli derivanti ci si riporta alla Convenzione stessa allegata alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Cardaio alla quale si rinvia.

Si rende noto che, pur risultando allo stato la presenza di locazioni opponibili alla procedura, le relative attività esercitate in forza di detti contratti risultano cessate, per quanto riguarda i lotti 2 e 9.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dei lotti anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Terni, 02/03/2018.

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
*Dott.ssa Ilaria Palmeri*

