RGE n. 257/2015

TRIBUNALE DI TERNI
Il Giudice dell'Esecuzione

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato e il parere favorevole espresso dal creditore procedente 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. Federica Apollonio, per la durata di 12 mesi - decorrenti dal versamento del fondo spese - al fine di espletare tre ulteriori tentativi di vendita, riportandosi alla precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni condizione (rammentando che i ribassi, salvo casi particolari da sottoporre preventivamente all'attenzione del GE, devono essere effettuati nella misura del 25% sino al 4° tentativo compreso e del 50% dal 5° tentativo in avanti), 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;
3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.terni.it, di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto

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

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.it e nel sito www.aste.immobiliare.it,
Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:
6) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target.

Ordina al creditore procedente, o a quello eventualmente surrogatosi, il versamento di un fondo spese di Euro 3.000,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto e ciascun tentativo per le spese di pubblicazione sul portale - entro 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.
Si comunichi.
Terni, 16/05/2019.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Ilaria Palmeri

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

TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 257/2015

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

€ 160.000,00 LOTTO 1

€ 215.000,00 LOTTO 2

DELEGA

Per la vendita avv. Federica APOLLONIO

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 procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso negativo; 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;

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**; qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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. 257/2015" 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. 257/2015", 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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

- € 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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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. 257/2015; 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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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 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 e www.tribunale.terni.it di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 1), di copia della presente ordinanza di delega,

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, 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 e relativi portali correlati (www.corrieredell'umbria.it, www.roma.repubblica.it), e nel sito 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" 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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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, nonché 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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

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

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

DISPONE

che il professionista nominato provveda a notificare l'**ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti entro **gg. 90** dalla data odierna. Provveda altresì a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, nonché alla notifica al debitore presso il domicilio eletto o in mancanza presso la Cancelleria, ed ai creditori iscritti non intervenuti, entro 30 giorni 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'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento con annessa cantina e garage, posto al piano S1 e 1 della palazzina sita in Terni, Via Donatello n.11 costituita da: cucina, due bagni, soggiorno, ingresso, disimpegno, tre camere da letto, e due terrazzi.

Il tutto distinti al NCEU al foglio 107 particella 473 sub.1 cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 126, rendita € 721,75 e al foglio 107 particella 473 sub.19, cat. C/6, classe 10, consistenza10, superficie 10, rendita € 48,55.

N.B. si fa presente che ci sono spese condominiali insolute delle quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato adibito a negozio e magazzino sito in Terni, Via Giacinto Menotti Serrati n.13/A. L'edificio è suddiviso in due porzioni: la prima costituisce il locale vendita con all'interno un piccolo ufficio; l'altra funge da deposito con piccolo wc e spazio dedicato alla mensa del personale. L'immobile è dotato di doppio ingresso carrabile: uno dalla corte del contiguo palazzo giungente direttamente al magazzino, l'altro utilizza una stradina interna sul civico 13/C a servizio dei vari palazzi all'interno.

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96

Il tutto distinto al NCEU al foglio 133 particella 143 sub.19, piano T, categoria C/2, classe 10, consistenza 116, superficie 132, rendita € 563,14 e al foglio 133 particella 143 sub.21 (ex sub.20), cat. C/1, classe 3, consistenza 72, superficie 87, rendita € 1.346,09.
Sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie per le quali si rimanda alla perizia in atti i cui costi, che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati quantificati dal CTU in circa € 3.000,00, sono stati detratti dal prezzo di vendita.
N.B.: Si fa presente che l'immobile è affittato in virtù di contratto di affitto di azienda stipulato con scrittura privata, che il canone di affitto annuo è di €1.200.00 (€100,00 mensili) e che il contratto avrà scadenza in data 31.12.2018. Il canone viene ritenuto vile e non opponibile alla procedura.

Contestualmente alla presente Ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.
Terni, 02/02/2017

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Firmato Da: GIUBILEI NATALIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 7af96