



TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 96/2012

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.;

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto e, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, che il medesimo compendio immobiliare sia venduto all'incanto, in n. 1 lotti ad un prezzo non inferiore a:

€ 30.000,00

per le procedure iscritte a ruolo in data successiva all'11.12.14 si terrà la sola vendita senza incanto;

DELEGA

Per la vendita l'avv. Massimo AMOROSI

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

- 1) il professionista delegato, non appena gli venga comunicata l'ordinanza di delega, provvederà a richiedere al creditore o ai creditori tenuti al pagamento delle spese pubblicitarie gli estremi per la fatturazione;
- 2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori: verificare l'appartenenza, in capo 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 **almeno tre vendite nell'arco di un anno**



fissando vendita senza incanto e con incanto lo stesso giorno in orari diversi; le vendite si terranno presso il suo studio o in altro luogo idoneo scelto dal professionista e che dovrà essere negli avvisi;

a tal fine i creditori in via solidale sono tenuti, entro 60 giorni, al versamento di una somma sufficiente per effettuare le tre pubblicità; in caso di mancato versamento il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice;

di norma dopo ciascuna vendita il prezzo degli immobili dovrà essere ribassato nella misura fissa del 25% senza alcuna eccezione; è consentito mantenere lo stesso prezzo per non più di due vendite consecutive; il professionista dovrà quindi verificare a tal fine il prezzo praticato prima della delega;

all'esito delle vendite laddove senza esito positivo, o comunque in vista dell'udienza successivamente indicata, 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; il Giudice provvederà, sentiti i creditori, a rinnovare la delega;

per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, il cui modello sarà reperibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni, da depositarsi successivamente in via telematica;

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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. 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 la data della vendita; nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta (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 prezzo minimo indicato 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; il termine è prorogabile per una sola volta e al massimo per ulteriori 120 giorni su istanza dell'aggiudicatario da presentarsi PRIMA della scadenza e solo per motivate e documentate ragioni.

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

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

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 96/2012" 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 al prezzo base, eventualmente ribassato;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;



6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice 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, 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. N96/2012";

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(fondiario) termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

12) in presenza di più offerte valide, si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili in vendita fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili in vendita oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili in vendita oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili in vendita oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili in vendita oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili in vendita oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili in vendita oltre € 300.001

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 adesioni degli offerenti, il Professionista può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà essere delegato un rappresentante me esclusivamente se munito di procura notarile; nessuna altra delega sarà ammessa;

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;

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. 96/2012"; 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 VENDITA CON INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

Per la presentazione delle offerte, le disposizioni e gli altri adempimenti si rimanda alla disciplina senza incanto, ad eccezione delle seguenti particolarità:

- 1) per poter essere ammesso all'incanto l'offerta dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista entro le ore **12,00** del giorno precedente a quello fissato per l'incanto;
- 2) salvo quanto disposto nei punti 8) e 9) che precedono, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dal consolidamento dell'aggiudicazione provvisoria (settanta giorni dall'incanto), mediante assegni circolari non trasferibili, o vaglia postali non trasferibili, intestati a Tribunale di Terni - Proc. n. 96/2012";
- 3) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omissis di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura notarile, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

DISCIPLINA DELL'AUMENTO DI QUINTO :

(applicabile solo in caso di vendita con incanto)



Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni

Chiunque, ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 c.p.c., può effettuare una offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione.

Per la presentazione delle offerte, le disposizioni e gli altri adempimenti si rimanda alla disciplina senza incanto, ad eccezione delle seguenti particolarità:

1) le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista entro le ore **12,00** del decimo giorno successivo alla data dell'incanto.

2) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 96/2012", per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell'asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata partecipazione alla gara di tutti gli offerenti in aumento;

3) scaduto il termine il Professionista procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, provvederà a darne comunicazione al Giudice che darà, a mezzo della Cancelleria, pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, e fisserà il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate al n. 2;

4) le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di fissazione dell'incanto; qualora siano presenti per partecipare alla gara più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento (ovvero qualora l'aggiudicatario presente non effettui a sua volta un'offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento al prezzo indicato nell'offerta; qualora nessuno degli offerenti in aumento sia presente il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto ed il Giudice pronuncerà a carico di coloro che hanno proposto l'offerta in aumento nel termine di cui all'art. 584 primo comma c.p.c., la perdita della cauzione che verrà acquisita all'attivo della procedura;

5) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto;

6) salvo quanto disposto nei punti 8) e 9) che precedono, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non



trasferibili, o vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni - Proc. n. 96/2012";

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita e nel caso in cui venga disposta la gara in aumento di un quinto 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 è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), il prezzo di vendita ed il prezzo di perizia, ed altri eventuali dati di interesse;
- C) la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice 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. e 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 per una volta sul quotidiano Il Messaggero – Cronaca dell'Umbria nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Terni ovvero alle vendite immobiliari (richiedendo espressamente che la pubblicazione dell'avviso abbia luogo nella giornata della domenica), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto;

3) pubblicazione per una sola volta sul quotidiano Leggo – The Social Press nella sezione vendite immobiliari in un giorno della settimana dal lunedì al venerdì, nel termine di almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, nonché sul sito internet www.leggo.it nei termini concordati col Tribunale.

4) pubblicazione, nel termine non inferiore ai sessanta giorni che precedono la data di scadenza per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Comune "Informa Giovani", nonché affissione - entro il medesimo termine - all'Ufficio di Cittadinanza, nei Centri Giovanili e allo Sportello degli Immigrati del Comune di Terni, di un avviso contenente le informazioni di cui al p.to 2), a cura e spese dello stesso Comune tramite inoltre da parte di "Edicom S.r.l." della documentazione a ciò utile (NB: tale incombenza dovrà evadersi solo nel caso di immobili che siano posti un vendita oggetto a un prezzo NON superiore a € 60.000,00 se destinati ad uso abitativo e a € 40.000,00 se destinati ad



uso diverso);

5) pubblicazione almeno tre mesi prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), 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);

6) diffusione – almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto – tramite il servizio di Postal Target prestato da Edicom S.r.l. di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile;

5) inserimento almeno tre mesi prima e fino al giorno dell'eventuale vendita dell'avviso di vendita corredato da foto e video nel canale televisivo “Canale Aste” edito da Edicom TV S.r.l. programmato sulla piattaforma SKY canale 810; il predetto canale dovrà dedicare alle procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Terni almeno due passaggi giornalieri e tre settimanali;

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

8) qualora il singolo Lotto abbia un valore superiore, o sia posto in vendita ad un prezzo superiore ad € 50.000,00, in aggiunta alla pubblicità che precede, dovrà essere eseguita a cura del Professionista la seguente pubblicità integrativa:

pubblicazione, per una volta sui quotidiani Corriere dell'Umbria e La Repubblica edizione Roma nell'apposito spazio riservato alle vendite immobiliari (richiedendo espressamente che la pubblicazione dell'avviso abbia luogo nella giornata della domenica), in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, nonché nei seguenti siti internet: www.entietribunali.kataweb.it, www.corrieredell'umbria.it, www.roma.repubblica.it, nei termini concordati con il Tribunale.

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 prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. data, luogo ed ora fissata per l'eventuale vendita con incanto;
- o. ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nella vendita con incanto;
- p. termine per la presentazione delle offerte nella vendita con incanto;
- q. 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.);
- r. 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 omissivo il nome del debitore.

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

- 1) nell'ipotesi di vendita in più lotti, sia nel caso di vendita senza incanto che con incanto, 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 di uno o più lotti, 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 dell'incanto, abbia presentato istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c per il caso in cui la vendita all'incanto 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 connessi all'aggiudicazione, comunicare 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 il compenso del custode-delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode), nonché espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc.



civ.; il Custode è autorizzato fin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, dovendo solo renderne conto in sede di rendiconto finale; non è necessario chiedere l'autorizzazione al prelievo al Giudice;

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

9) notificare copia del decreto di trasferimento al debitore esecutato;

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 **60** giorni dall'aggiudicazione; una volta raccolte le precisazioni del credito, laddove non depositate direttamente dai creditori, dovrà inviarle in via telematica al Giudice per la liquidazione delle spese legali;

11) **provvedere a formare un progetto di distribuzione** contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano da comunicare 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 trenta 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. 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..

13) in caso di difficoltà o contestazioni, il Professionista potrà in ogni momento rimettere gli atti al Giudice



Il Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode);
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo esposto esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:
www.tribunale.terni.it; www.asteanunci.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 la **prima ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed al debitore originario, qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c., entro **gg. 90** dalla data odierna; notifichi le ordinanze successive alla prima ai soli creditori iscritti non intervenuti. Provveda altresì a notificare, anche contestualmente, **l'avviso di vendita** a tutte le parti costituite, nonché al debitore ed ai creditori iscritti non intervenuti, anche a mezzo PEC, 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, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. 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:

LOTTO UNICO

- A) Piena proprietà quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Terni, V.le Brin 131, posto al piano V, in edificio in linea con cortile interno, parcheggi e camminamento. Si compone di ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno, due camere, balcone. Superficie lorda commerciale di mq. 61,93 circa. Distinto al catasto urbano del Comune di Terni al Foglio 119; mappale 20, sub.35, cat. A/4, classe 4, vani 4 – rendita € 247,90;
- B) Piena proprietà quota di 1/1 di magazzino a uso cantina sito nel Comune di Terni, V.le Brin 131, al piano seminterrato, accesso vano scala condominiale. Superficie lorda commerciale di mq. 4,20 circa. Distinto al catasto urbano del Comune di Terni al Foglio 119; mappale 20, sub.89, cat.C/2, classe 6[^], – rendita € 20,25;

Si rinvia per la verifica sull'esito delle vendite all'udienza del 25.01.17 ORE 09.50.

Terni, 04/07/2015

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Natalia GIUBILEI

