



TRIBUNALE DI TERNI
Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.06.2021;

Rilevato come, primariamente, il difensore del creditore procedente insta per l'inapplicabilità, al caso di specie, della disciplina di cui alla L. 178/2020;

Rilevato come lo stesso giustifica tale affermazione sulla base del fatto che debitore esecutato nella presente procedura esecutiva non è l'ente costruttore dell'immobile e beneficiario del finanziamento pubblico (come vorrebbe la normativa) bensì due debitori persone fisiche, aventi causa dalla suddetta società;

Rilevato come lo stesso difensore argomenta tale tesi sulla base del dato testuale della norma la quale, all'art. 1 co. 376, recita: *"La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva"*: l'ultima parte (socio della società soggetta alla procedura esecutiva) starebbe ad indicare che solo quando la società beneficiaria del finanziamento è anche debitrice, allora la disciplina in esame troverebbe applicazione;

Ritenuto di non poter condividere tale asserzione, sia per ragioni testuali, che per ragioni sistematiche;

Ritenuto, quanto alle ragioni testuali, come la proposizione sopra evidenziata non ha come soggetto la "società soggetta alla procedura esecutiva", bensì "le parti, gli organi vigilanti, l'inquilino detentore, il prenotatario e **il socio** della società soggetta alla procedura esecutiva";

Ritenuto, in conseguenza di ciò, come la proposizione evidenzia una pluralità di ipotesi differenti, solo una delle quali è data dal fatto che soggetto esecutato sia la società beneficiaria del finanziamento (il cui socio è abilitato a rilevare l'esistenza di una causa di nullità (*sic*) della procedura);

Ritenuto che l'argomentazione dubitativa (secondo cui la frase così costruita includerebbe la sola ipotesi in cui la società sia soggetto esecutato ed escluderebbe invece l'altra ipotesi in cui sia il socio ad essere soggetto esecutato) è vincibile con l'assunto secondo il quale, nell'eventualità in cui il

socio fosse soggetto esecutato, costui rientrerebbe nella differente categoria di “parti”, intesa come “parti del processo esecutivo” id est creditori e debitore;

Ritenuto che tale tesi risulta maggiormente corroborata sul piano sistematico: scopo della norma non consiste nel consentire all’erogatore del finanziamento pubblico di ripetere il finanziamento erogato (costui entrerebbe nel processo quale creditore intervenuto), bensì proteggere la finalità sociale degli immobili, vale a dire far sì che per mezzo della procedura esecutiva, non vengano assegnati gli immobili oggetto di convenzione a soggetti che non ne potrebbero beneficiare secondo le norme di cui alla L. 865/71;

Ritenuto che, del resto, se scopo della normativa fosse stato quello di proteggere il diritto alla restituzione del finanziamento erogato dall’ente pubblico, non si comprenderebbe per quali ragioni anche il Comune ove l’immobile è situato dovrebbe essere avvisato della pendenza della procedura, dal momento che quest’ultimo non eroga alcunché;

Ritenuto, secondariamente e in subordine, come il difensore del creditore precedente afferma non doversi tener conto dell’ambito di determinazione soggettiva dei possibili offerenti agli esperimenti di vendita (in accordo col dettato di cui alla L. 865/71) dal momento che tali norme varrebbero solo nei casi di vendita negoziale, non anche di vendita forzata, che ha il precipuo scopo di tutelare il diritto di credito e di ristabilire le volontà dell’ordinamento giuridico;

Ritenuto come anche questo secondo argomento non possa essere accolto;

Ritenuto infatti che il legislatore, nel bilanciamento dei vari interessi costituzionalmente protetti, ha operato con la Legge 178/2020 un bilanciamento tra tutela dei diritti soggettivi e tutela dell’accesso della popolazione poco abbiente ad un’abitazione;

Ritenuto che tale contemperamento concerne specificamente le ipotesi di vendita forzata degli stessi (l’art. 1 co. 376 recita “***Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata[...]***) e lo fa proprio “*al fine di tutelar[n]e la finalità sociale degli immobili*”;

Ritenuto doversi interpretare il lemma “finalità sociale”, nel caso di cui è interesse, nel senso in cui è sì possibile alienare forzosamente l’immobile (rispettando il diritto dei creditori) ma rispettando la sua destinazione soggettiva (solo a una certa categoria di persone) e la sua determinazione oggettiva (non oltre un dato limite di prezzo);

Ritenuto dunque di dover superare entrambe le eccezioni proposte dal creditore precedente;

Rilevato come, nel caso di specie, si ritenga applicabile la disciplina di cui alla L. 178/2020 per tutto quanto evidenziato dal professionista delegato con ricorso del 18.05.2021;

Rilevato che nella descrizione dell'immobile contenuta nell'ordinanza di vendita delegata del 20.02.2019 è stata indicata sia la natura del diritto posto in vendita (1/1 di proprietà superficiaria), sia il corrispettivo per il riscatto del suolo (€ 21.472,00) ma non sono stati indicati gli obblighi assunti dal Concessionario in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Paciano;

Preso atto che la Cooperativa Lavoratori Edili Riuniti stipulava con il Comune di Paciano, convenzione edilizia del 22.04.1980, trascritta nei registri immobiliari e pertanto opponibile a terzi;

Rilevato, più nello specifico, che la convenzione edilizia, pattuiva il prezzo massimo di cessione in £ 385.620.138 per 1463 mq, con valore, all'epoca (1980) di £ 263.581 al mq;

Rilevato che, data la superficie commerciale dell'immobile posto in vendita (194 mq), il valore all'epoca non poteva essere superiore a £ 51.134.714;

Rilevato pertanto che, operando la rivalutazione della somma in esame dal 1980 a oggi, previa conversione in euro, il prezzo massimo di messa in vendita dell'immobile non può superare la cifra di € 134.104,24;

Ritenuto nel caso concreto che il problema non sussiste dal momento che la prossima vendita sarà fissata al prezzo di € 66.234,38;

Ritenuto ancora che oggetto della convenzione in esame era costituito dai terreni su cui si sono edificati vari fabbricati *"con gli oneri e le limitazioni di cui all'art. 35 ss L. 865/71"* (vedasi art. 2 convenzione);

Rilevato che tale legge non pone, in concreto, alcuna limitazione oggettiva e soggettiva alla disposizione dei beni in esame;

Rilevato però che la stessa fa riferimento agli immobili costruiti secondo le disposizioni di cui alla L. 167/62;

Considerato che le disposizioni che limitano soggettivamente e oggettivamente la cessione di immobili di cui alla L. 167/62 sono da rinvenirsi nel D.L. 1022/65 convertito, con modificazioni, in L. 1179/65, artt. 8 e 12;

Rilevato che l'art. 8 co. 3 testualmente recita: *"Le abitazioni sono destinate all'assegnazione o alla vendita a favore di cittadini italiani che abbiano la residenza nel Comune ove gli alloggi sono costruiti e non siano proprietari, nel Comune stesso, di altra abitazione. Sono esclusi coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di altri alloggi, costruiti con concorsi o contributi dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o di enti pubblici o con i mutui di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715, nonché coloro che siano iscritti nei ruoli della Imposta complementare per un reddito netto"*

annuo tassabile a norma della legge 11 gennaio 1951, n. 25, superiore a lire 1.200.000, detratta la quota derivante da redditi di lavoro”;

Rilevato che l’art. 12, nella parte che qui è di interesse, recita: *“Gli assegnatari e gli acquirenti devono occupare gli alloggi personalmente o a mezzo del coniuge o di parenti fino al secondo grado, per non meno di un quinquennio dalla data dell’assegnazione o dell’acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o la alienazione dell’alloggio”;*

Ritenuto dover conseguentemente indicare nella descrizione degli immobili, solo la disposizione di cui all’art. 8 co. 3 – che individua chi può rendersi offerente nell’esperimento di vendita -, dal momento che quella di cui all’art. 12 in ordine alle limitazioni oggettive nel godimento dell’immobile, costituendo norma di legge cui fa rinvio la convenzione edilizia, si presume conosciuta, con la conoscenza della convenzione edilizia allegata alla CTU;

Ritenuto però di dover adeguare i requisiti previsti dalla legge al mutato contesto normativo, e secondo un’interpretazione della legge costituzionalmente orientata, dal momento che non è possibile prevedere una applicazione del beneficio ai soli cittadini italiani, bensì lo stesso deve estendersi anche ai cittadini di Stati membri dell’UE oltre che a stranieri residenti nel Comune di Paciano e muniti di regolare permesso di soggiorno;

Ritenuto infatti, quanto a questi ultimi, come la Corte costituzionale, con sentenza n. 306/08, ha sancito, in merito al trattamento degli stranieri come *“sotto tale profilo e per i medesimi motivi, la normativa censurata viola l’art. 10, primo comma, della Costituzione, dal momento che tra le norme del diritto internazionale generalmente riconosciute rientrano quelle che, nel garantire i diritti fondamentali della persona indipendentemente dall’appartenenza a determinate entità politiche, vietano discriminazioni nei confronti degli stranieri, legittimamente soggiornanti nel territorio dello Stato. [...]È possibile, inoltre, subordinare, non irragionevolmente, l’erogazione di determinate prestazioni – non inerenti a rimediare a gravi situazioni di urgenza – alla circostanza che il titolo di legittimazione dello straniero al soggiorno nel territorio dello Stato ne dimostri il carattere non episodico e di non breve durata; una volta, però, che il diritto a soggiornare alle condizioni predette non sia in discussione, non si possono discriminare gli stranieri, stabilendo, nei loro confronti, particolari limitazioni per il godimento dei diritti fondamentali della persona, riconosciuti invece ai cittadini”;*

Ritenuto inoltre di non poter ritenere più operativa la parte della norma che fa riferimento all’Imposta complementare sul reddito, dal momento che la stessa è stata abrogata dalla riforma tributaria del 1973;

Ritenuto quindi che nel caso concreto, per come è posta la norma, non è consentito porre limitazioni di natura reddituale agli offerenti;

PQM

DISPONE porsi in vendita il compendio pignorato per tre ulteriori esperimenti di vendita entro 12 mesi, alle medesime condizioni dell'ordinanza di vendita delegata del 20.02.2019, da intendersi qui integralmente richiamata, salvo che per la determinazione del prezzo, il quale dovrà tenere conto degli esperimenti di vendita già fissati, e per la descrizione del bene, che qui sotto si allega:

“Lotto unico:

Diritti di proprietà superficaria 1/1 sui beni siti nel comune di Paciano (PG) via di Casina Nova n.23, censiti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7, particella 583 (graffata alle particelle 611 e 618 quali resedi di 60 mq), subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 114 mq, rendita euro 357,90 e foglio 7, particella 583 subalterno 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita euro 19,32. I resedi adibiti a giardino identificati alle particelle 611 e 618.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un'area scoperta pavimentata (giardino) accessibile dal piano terra mediante una scala esterna. Al piano terra sono posti l'ingresso, il soggiorno, la cucina ed il bagno; dal piano terra è possibile accedere oltre che al giardino di proprietà al piano primo ed al piano seminterrato. Al piano primo raggiungibile dalla zona giorno del piano terra mediante una scala a pianta “C” trovano collocazione un bagno, un disimpegno e tre camere da letto. L'altezza dei locali al piano primo è di mt. 2,70 Al piano seminterrato il cui accesso è garantito da una scala posta al piano terra trovano posto alcuni locali ad uso deposito oltre che un bagno. Completa il lotto un garage di mq. 17 dotato di soppalco e posto al piano interrato di un blocco edilizio contiguo a quello ospitante l'unità immobiliare, accessibile mediante una rampa dedicata.

Sono state riscontrate difformità catastali ed urbanistiche per le quali si rimanda alla perizia di stima, regolarizzabili con un costo di euro 5.500,00 che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati detratti dal prezzo base di vendita.

L'immobile è oggetto di convenzione del 22.04.1980 per diritto di superficie in area P.E.E.P. denominata “Casina Nova” della durata di anni 99 stipulata ai sensi dell'art.35 IV° comma della legge n.865/1971 con il comune di Paciano. L'acquirente dell'immobile e suoi aventi causa sono soggetti agli obblighi tutti di cui alla presente convenzione e alle norme cui la stessa rinvia.

Sarà facoltà dell'aggiudicatario provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ex art. 31 comma 45 e successivi della legge 448/1998 e ss. modifiche. Il corrispettivo dovuto per il riscatto del suolo è stato determinato/quantificato dal CTU in euro 21.472,00 ai sensi dell'art.31 comma 45 e ss. della legge 488/1998 e ss. modifiche.

Si rende noto che, in ossequio all'art. 1 co. 376 ss L. 178/2020, possono partecipare all'esperimento di vendita solo cittadini italiani o di Stati membri dell'Ue o stranieri muniti di valido permesso di soggiorno, che abbiano tutti la residenza nel Comune di Paciano (PG) e non siano proprietari, nel Comune stesso, di altra abitazione.

Sono esclusi coloro che abbiano già ottenuto a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di altri alloggi, costruiti con concorsi o contributi dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o di enti pubblici o con i mutui di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715.

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

Si dispone che la presente ordinanza sia pubblicata dal professionista delegato assieme alla ordinanza di vendita delegata e alla CTU;

Si comunichi.

Così deciso, in data 16/07/2021.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini



TRIBUNALE DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione

Riscontrata la completezza della documentazione depositata;
visti gli atti della procedura;
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..
ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico nel luogo indicato nell'avviso di vendita e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato (munito di procura come di seguito specificato), al fine di favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;
visti gli artt. 569 e 570 c.p.c.

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista in Lotto unico ad un **prezzo base** non inferiore a:

Euro 157.000,00

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

DELEGA

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



NOMINA

gestore della vendita telematica la Società

RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale, al costo ivi pubblicato ai sensi dell'art. 10 comma III, del D.M. 6 febbraio 2015, n. 32, demandando al delegato, nel caso in cui nel prezzario del gestore siano previste più opzioni, la scelta di quella più conveniente per la procedura;

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 - ove non vi abbia già proceduto in precedenza per l'espletamento di altre incombenze correlate all'incarico di Custode dei beni pignorati - è autorizzato ad aprire conto corrente (presso un Istituto di Credito a scelta del delegato, purché senza spese di tenuta conto) vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto;

è fatto divieto al Professionista Delegato e al Custode (così come al personale dell'Istituto di Credito) di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza sia di offerte telematiche, di cui sia venuto a conoscenza mediante la consultazione del conto, sia di offerte analogiche;

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;

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

3) il Professionista delegato dovrà svolgere indicativamente **almeno quattro vendite nell'arco di 20 mesi:**

- 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 al rispetto degli stessi ed in particolare del termine minimo;

- le vendite si terranno presso lo studio del delegato o in altro luogo idoneo all'esperimento dell'asta telematica sincrona mista scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;

- a tal fine il creditore procedente, in via principale, è **tenuto entro 60 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di **€3.000,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto posto in vendita per ciascun tentativo** - salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti anticipati da uno dei creditori o incamerati in via definitiva dalla procedura (quali le cauzioni versate e acquisite alla procedura a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.) nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi: non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valutata dal Giudice al termine della procedura esecutiva;

- il termine per il pagamento del fondo spese è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale: lo stesso ha natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., prorogabile**, su istanza di parte, **solo prima della scadenza per una durata non superiore al termine originario**, 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, o la sua estinzione ai sensi dell'art. 631bis c.p.c.;

- ove nel corso della delega il fondo spese sia esaurito, il delegato è autorizzato a richiedere al creditore procedente a mezzo PEC l'importo occorrente per portare a termine le operazioni di vendita delegate (tanto per spese di pubblicità quanto per i compensi spettanti al Gestore della vendita telematica); il creditore sarà in tal caso tenuto al pagamento nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione della PEC, trovando anche in questo caso applicazione la disciplina di cui all'art. 154 c.p.c. sopra emarginata;

- qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente;

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine fissato il professionista delegato 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 ordinanza di 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%, salvo diversa valutazione** delle condizioni di vendita che dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;

- all'esito di ciascuna vendita dovranno essere versati in PCT i relativi atti e al termine della quarta vendita senza esito positivo, **dovranno essere rimessi gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** sull'esito e sui prezzi di ciascun tentativo di vendita, sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati, rendendo il conto delle operazioni effettuate sul c/c intestato alla procedura, riferendo in ordine al relativo saldo ed alla necessità di integrazione del fondo spese in caso di prosecuzione dei tentativi di vendita;

- dovrà altresì acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione della procedura ed al rinnovo della delega da parte di tutti i creditori muniti di titolo ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;

- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, 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 (comprehensive delle spese legali potenzialmente liquidabili in favore del creditore procedente, ex art. 95 c.p.c.) 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 un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, 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 TELEMATICA SINCRONA MISTA

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

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) i siti 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) l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. att. 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;
- L) l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche**;
- M) l'avviso che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari (scritto in maniera visibile, grassetto e stampatello);

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

1) pubblicazione di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it; www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, nonché tramite 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);

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:

3) 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. il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato ed indicazione del suo numero telefonico, nonché se soggetto diverso di quello del Custode;
- d. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e. la tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. il Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i bis. una foto raffigurante l'esterno dell'immobile;
- j. l'ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;
- k. il termine per la formulazione telematica e analogica delle offerte, il luogo di consegna delle offerte analogiche, **in entrambi i casi da presentarsi entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica**, nonché l'invito, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;
- l. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;
- m. la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice;
- n. l'orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega;
- o. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono, presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;
- p. l'indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.



N.B. NEGLI AVVISI E NEGLI ATTI RESI PUBBLICI DOVRÀ ESSERE omessi i dati personali DEL DEBITORE E DI OGNI ALTRO SOGGETTO DIVERSO DAGLI AUSILIARI DEL GIUDICE;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche 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;**

- 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);

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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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 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 dovrà avvenire entro 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;

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

4) 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 simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) 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.119/2016 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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);

9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 18, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 8, 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.119/2016"**, oppure tramite bonifico bancario;

10) 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 11);

- 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;

11) nel caso di cui al precedente punto 10) 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;

12) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (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;

13) 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;

14) 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 o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, 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;

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

- in subordine 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.;

16) 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;

17) 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;

18) 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.119/2016;

- si rende noto inoltre, che l’aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l’onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l’inserimento degli estremi dell’atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice 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.

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) visura ipocatastale aggiornata



dell'immobile oggetto della vendita; c) 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; d) certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dell'aggiudicatario al fine di stabilire il regime cui è soggetto dell'acquisto; e) l'Attestato di Prestazione Energetica ove prescritto; f) il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove necessario; al fine di far redigere l'APE e di acquisire il CDU il professionista delegato è preventivamente autorizzato a contattare direttamente il CTU che ha stimato l'immobile; solo laddove il CTU non sia abilitato, dovrà segnalarlo al Giudice che provvederà ad incaricare altro esperto; al CTU sarà liquidato in ogni caso un compenso nella misura forfettaria di Euro 300,00, oltre oneri di legge per la redazione di ciascun APE e di Euro 200,00 oltre oneri di legge, oltre le spese vive, per l'acquisizione del CDU (in caso di pluralità di CDU la liquidazione sarà plurima solo ove rilasciati da Comuni diversi);

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 trascrivere 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 professionista delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il relativo prospetto di liquidazione del compenso);

- notificare il decreto di trasferimento all'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ove se ne profili concretamente la necessità, alla luce di quanto accertato dall'Esperto nella perizia di stima);

- 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 professionista delegato 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 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del decreto di trasferimento al debitore che abbia espressamente eletto domicilio (mentre in caso di mancata elezione di domicilio, o di debitore costituito a mezzo difensore, la comunicazione avverrà a cura della cancelleria);

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 della prelazione ex art. 2770 c.c. (salvo che abbiano compiuto atti di impulso della procedura in sostituzione del creditore procedente);

- il professionista delegato dovrà depositare nota spese relativa al proprio compenso, spesa privilegiata ex art. 2770 c.c.;

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

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

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



- nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, proceda il Professionista a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento l'ammontare del credito precettato;
 - il progetto dovrà essere comunicato ai creditori e al debitore, convocandoli davanti a sé per la loro audizione assegnando loro un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;
 - tra la comunicazione del piano di riparto e l'audizione non dovranno intercorrere meno di 11 giorni e non 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 provvederà al deposito telematico di tutta la documentazione 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;
 - 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it,

www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.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, nonché a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, 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. 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 unico: Diritti di proprietà superficiaria 1/1 sui beni siti nel comune di Paciano (PG) via di Casina Nova n.23, censiti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7, particella 583 (graffata alle particelle 611 e 618 quali resedi di 60 mq), subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 114 mq, rendita euro 357,90 e foglio 7, particella 583 subalterno 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita euro 19,32. I resedi adibiti a giardino identificati alle particelle 611 e 618. L'immobile è costituito da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un'area scoperta pavimentata (giardino) accessibile dal piano terra mediante una scala esterna. Al piano terra sono posti l'ingresso, il soggiorno, la cucina ed il bagno; dal piano terra è possibile accedere oltre che al giardino di proprietà al piano primo ed al piano seminterrato. Al piano primo raggiungibile dalla zona giorno del piano terra mediante una scala a pianta "C" trovano collocazione un bagno, un disimpegno e tre camere da letto. L'altezza dei locali al piano primo è di mt. 2,70 Al piano seminterrato il cui accesso è garantito da una scala posta al piano terra trovano posto alcuni locali ad uso deposito oltre che un bagno. Completa il lotto un garage di mq. 17 dotato di soppalco e posto al piano interrato di un blocco edilizio contiguo a quello ospitante l'unità immobiliare, accessibile mediante una rampa dedicata.

Sono state riscontrate difformità catastali ed urbanistiche per le quali si rimanda alla perizia di stima,



regolarizzabili con un costo di euro 5.500,00 che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che sono stati detratti dal prezzo base di vendita.

L'immobile è oggetto di convenzione per diritto di superficie in area P.E.E.P. denominata "Casina Nova" della durata di anni 99 stipulata ai sensi dell'art.35 IV° comma della legge n.865/1971 con il comune di Paciano. Sarà facoltà dell'aggiudicatario provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ex art. 31 comma 45 e successivi della legge 448/1998 e ss. modifiche. Il corrispettivo dovuto per il riscatto del suolo è stato determinato/quantificato dal CTU in euro 21.472,00 ai sensi dell'art.31 comma 45 e ss. della legge 488/1998 e ss. modifiche.

Prezzo base fissato in perizia euro 157.058,00

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

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, 20.2.2019.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Ilaria Palmeri

