

TRIBUNALE DI TERNI ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI Il Giudice dell'Esecuzione

Vista la relazione del delegato alla vendita e la relativa rimessione degli atti;

Vista la comunicazione del creditore procedente del 02.12.2020 con la quale lo stesso insta per la prosecuzione;

ritenuto che debba procedersi ad effettuare tre ulteriori tentativi di vendita senza incanto;

DISPONE

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

€ 2.208.751,87

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. Alessandra Guerrini** già custode del bene;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** 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, con facoltà per il delegato di scegliere l'opzione più conveniente;

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 delegato provvederà, altresì, a svolgere le **attività di cui all'art. 591 bis c.p.c.**;
- 4) il Professionista delegato dovrà svolgere tre tentativi di vendita, nell'arco di 18 mesi,



fissando il primo tentativo entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dal ricevimento del fondo spese;

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati al regolare svolgimento della procedura, si invitano tuttavia i delegati a rispetto degli stessi ed in particolare del termine minimo;
- la vendita si terrà presso lo studio del delegato o in altro luogo idoneo scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;
- a tal fine il creditore procedente, in via principale, è tenuto entro 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di € 3.000,00 salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti, nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi;
- il termine che precede, è assegnato direttamente dal Giudice <u>ad una parte</u> <u>processuale</u>: lo stesso ha conseguentemente natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c.**, <u>che esclude la possibilità proroga dopo la scadenza</u>, con la conseguenza che, in caso di mancato rispetto del predetto termine, senza che ne sia stata richiesta la proroga prima della scadenza, potrà essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo per improseguibilità;
- si ricorda che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente;
- in caso di mancato versamento del fondo spese nel temine fissato il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice;
- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- il professionista è pertanto tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente delega:
 - dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;
 - dal quinto tentativo in poi, il ribasso dovrà essere della misura fissa del 50%;
- ogni altra variazione delle condizioni di vendita dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;
- all'esito della terza vendita senza esito positivo, dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi di vendita, nonché sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;



- dovrà altresì acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione della procedura ed al rinnovo della delega da parte dei creditori ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;
- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, il cui modello sarà reperibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;
- il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista è tenuto a rimettere gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato (ordine di liberazione emesso ed attuato, forme di pubblicità più idonee al caso di specie, modalità di vendita diverse da quelle già tentate);

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita;
- qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;
- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);
- 2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da €16,00 e di ulteriori due marche da bollo da €2,00 ciascuna, per un totale di €20,00, dovrà contenere:
- **a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà



possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, <u>che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base</u> (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, <u>a pena di inefficacia</u>;
- d. <u>il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).</u>
- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- 2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;
- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;
- -qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni Proc. n. 279/2016" 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;
- 4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:
 - A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
 - B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
 - C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile:



- si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;
- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- <u>le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al</u> <u>fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;</u>
- 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, <u>l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza</u>);
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito <u>presso il Professionista</u> di <u>assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni Proc. n. 279/2016"</u>, oppure tramite bonifico bancario;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9);
- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;
- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul



conto corrente intestato alla procedura;

- 9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondiario**) **termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;
- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 11) le buste saranno aperte, <u>alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate</u> <u>nell'ordinanza di vendita</u>;
- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;
- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;
- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per ali immobili venduti oltre € 200.001 e fino a 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

<u>i</u> rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si



ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;
- 12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine <u>il professionista è tenuto a verificare</u> la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;
- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare.
- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;
- 13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza;
- in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:
- a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;
- 14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;
- 15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere



erogate <u>direttamente dall'istituto di credito mutuante</u> 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. 279/2016:

- 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 custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

L'avviso di vendita deve contenere:

- A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene pignorato;
- B) sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione, se occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), la sussistenza e l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, ed altri eventuali dati ritenuti di interesse;
- C) la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (di cui il professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti



- alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- D) menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- E) l'indicazione, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
- F) <u>il valore dell'immobile</u> determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., <u>il prezzo base</u> di vendita indicato in ordinanza ed il <u>prezzo minimo</u>, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- G) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- H) il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- I) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. disp. attuaz. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985;
- K) le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse;

<u>Della vendita dovrà essere data pubblica notizia</u>, a cura del Professionista, mediante:

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



- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.legalmente.net e relativi portali correlati;
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet <u>www.asteannunci.it</u> e <u>www.tribunale.terni.it</u>, di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);
- 4) pubblicazione dell'avviso di vendita per il tramite di Edicom s.r.l., in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);
- 5) pubblicazione in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nei seguenti siti internet: www.entietribunali.kataweb.it, e nel sito www.aste.immobiliare.it,

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:

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

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. nome del Professionista ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i bis. 1 foto raffigurante l'esterno dell'immobile (salvo che per l'avviso affisso all'albo del Tribunale, che potrà esserne privo e salvo diversa convenzione);
- j. ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;



- k. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
- I. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono Cancelleria del Tribunale di Terni Siti internet nei quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;
- o. <u>indicazione del numero verde di call center 800630663</u> ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

N.B. NEGLI AVVISI E NEGLI ATTI RESI PUBBLICI DOVRÀ ESSERE OMESSO IL NOME DEL DEBITORE.

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

- 1) nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione;
- 2) il professionista laddove a norma dell'art. 588 c.p.c taluno dei creditori, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte provvederà ad assegnare il bene al creditore richiedente;
- 3) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 4) quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del DM 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;
- 5) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 6) non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, trasmettere al Giudice dell'Esecuzione: a) la bozza del decreto di trasferimento; b) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; c) visura ipocatastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; d) attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il



trasferimento del bene; e) l'APE: a tal proposito il Custode è preventivamente autorizzato a contattare direttamente il CTU che ha stimato l'immobile al fine della redazione del documento; solo laddove il CTU non sia abilitato, dovrà segnalarlo al Giudice che provvederà a nominare altro CTU; f) certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dell'aggiudicatario dal quale evincere il regime coniugale dei beni;

- 8) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (a spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche metà del compenso del custode-delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode delegato);
- espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. (da effettuarsi a spese della procedura, traendo provvista necessaria dal conto corrente alla stessa intestato;
- eseguire le formalità relative alla pubblicità e pagare le relative fatture;
- il custode è autorizzato sin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, salvo obbligo di rendicontazione finale: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;
- 9) provvedere all'immediata restituzione dell'eventuale saldo attivo dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, ove all'esito del pagamento degli oneri tributari connessi alle operazioni indicate, dovessero risultare delle eccedenze;
- 10) la comunicazione del decreto di trasferimento al debitore in caso di mancata elezione di domicilio, o di debitore costituito a mezzo difensore, avverrà a cura della cancelleria;



- in caso di debitore con domicilio eletto, il delegato dovrà eseguire notifica a mezzo raccomandata al domicilio stesso;
- 11) comunicare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti, inviando a mezzo p.e.c. i titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e le note dei compensi e delle spese sostenute entro **30** giorni dall'aggiudicazione;
- il delegato provvederà a verificare la congruità delle note spese depositate rispetto ai parametri di cui al DM 55/2014, quanto ai compensi degli avvocati e rispetto alla documentazione allegata alle note spese (o comunque risultante dagli atti della procedura) quanto alle spese vive anticipate, tenendo presente che i compensi spettanti agli avvocati dei creditori intervenuti non godono del privilegio ex art. 2770 c.c. (salvo che abbiano compiuto atti di impulso della procedura in sostituzione del creditore procedente);
- il professionista delegato dovrà depositare nota spese relativa al proprio compenso, spesa da porsi a carico del creditore procedente, privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c.;
- 12) provvedere a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. (ossia solo quelle sostenute per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori, normalmente dal creditore procedente, salvo il pari diritto degli intervenuti che abbiano compiuto atti di impulso della procedura) avendo cura di verificare se il CTU sia stato liquidato per l'intero o se allo stesso sia stato corrisposto solo l'acconto ai sensi dell'art. 161 u.c. disp att. c.p.c., segnalando in tal caso al Giudice l'eventuale necessità di conguaglio;
- Il delegato è autorizzato, in caso di vendita solo di alcuni immobili, ad effettuare riparti parziali, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., laddove le somme a disposizione della procedura superino € 50.000,00 e a richiesta dei creditori;
- le somme da ripartire non potranno superare l'80% di quelle a disposizione.
- nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, proceda il Professionista a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento l'ammontare del credito precettato;
- il progetto dovrà essere comunicato ai creditori e al debitore, convocandoli davanti a sé per la loro audizione assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;
- tra la comunicazione e l'audizione non dovranno intercorrere più di 45 giorni;



- eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice;
- nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo;
- 13) se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta;
- a tal fine è sufficiente che il pagamento si perfezioni tramite bonifico bancario.
- il professionista comunicherà immediatamente alla Cancelleria l'avvenuta distribuzione e restituirà dopo gli avvenuti pagamenti tutta la documentazione in originale in suo possesso;
- in caso di disaccordo, il professionista invita le parti a formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c., decidendo con propria ordinanza in ordine alle controversie distributive e procedendo, all'occorrenza, alla formale liquidazione delle note spese;
- le spese che non abbiano trovato soddisfazione sul ricavato della vendita, potranno essere liquidate dal Giudice ai sensi dell'art. 95 c.p.c. con proprio decreto, soltanto qualora il creditore istante abbia <u>partecipano utilmente alla distribuzione</u>;
- 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 <u>ipotecarie</u> e da trascrizioni di <u>pignoramenti</u> che saranno cancellate <u>a cura e spese della procedura</u> (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può,



sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. 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

CORPO A

Piena proprietà di terreni siti in comune di San Venanzo, fraz. Località i Poggi: sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, reddito dominicale: € 113.67,reddito agrario: € 43.72, sezione censuraria SAN VENANZO Foglio 86, particella 2 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 051, reddito agrario: € 022, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 2 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 31.20, reddito dominicale: € 5.64, reddito agrario: € 5.64, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 3, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.11.10, reddito dominicale: € 28.69, reddito agrario: € 5.74, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 4, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 4.66.30, reddito dominicale: € 43.35, reddito agrario: € 12.04, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 5, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 7.44.90, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 3.85, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 6, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 49.10, reddito dominicale: € 12.68, reddito agrario: € 12.68, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 7, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.90.40, reddito dominicale: € 49.17, reddito agrario: € 49.17, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 36.93, reddito agrario: € 36.93, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 9, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 20.80.40, reddito dominicale: € 139.68, reddito agrario: € 53.72, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 10, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 11, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 57.50, reddito dominicale: € 1.48, reddito agrario: € 0.30, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 12, qualità PASCOLO, classe 2,



superficie catastale 01.70, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.05, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 05.00, reddito dominicale: € 1.81, reddito agrario: € 0.77, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2.00.00, reddito dominicale: € 14.46, reddito agrario: € 6.20, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 13 AC, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 57.60, reddito dominicale: € 10.41, reddito agrario: € 10.41, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 14 AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 10.00, reddito dominicale: € 3.62, reddito agrario: € 1.55, sezione censuaria SAN VENANZOfoglio 86, particella 14 AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 1.24, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 14 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04.50, reddito dominicale: € 1.16, reddito agrario: € 1.16, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 15, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.23.90, reddito dominicale: € 5.78, reddito agrario: € 1.16, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 16, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 3.53.80, reddito dominicale: € 9.14, reddito agrario: € 1.83, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 18, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 83.70, reddito dominicale: € 2.16, reddito agrario: € 0.45, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 19, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 12.23.30, reddito dominicale: € 157.95, reddito agrario: € 75.81, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 22 AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 18.05, reddito dominicale: € 1.31, reddito agrario: € 0.56, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 86, particella 22 AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 22.05, reddito dominicale: € 2.85, reddito agrario: € 1.37, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 29 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 71.20, reddito dominicale: € 18.39, reddito agrario: € 18.39, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 29 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 20.00, reddito dominicale: € 4.13, reddito agrario: € 1.14, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 34, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 33.20, reddito dominicale: € 12.86, reddito agrario: € 12.00, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 44, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 21.40, reddito dominicale: € 1.44, reddito agrario: € 0.55, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 45, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 46.30, reddito dominicale: € 3.11, reddito agrario: € 1.20, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 46, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO,



classe U, superficie catastale 1.37.50, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 0.71, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 47, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 5.30.70, reddito dominicale: € 35.63, reddito agrario: € 13.70, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 48, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.67.50, reddito dominicale: € 11.25, reddito agrario: € 4.33, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 49 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 27.00, reddito dominicale: € 6.97, reddito agrario: € 6.97, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 49 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 1.20.00, reddito dominicale: € 24.79, reddito agrario: € 6.82, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 53, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 12.50, reddito dominicale: € 1.29, reddito agrario: € 0.52, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 54, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 98.30, reddito dominicale: € 38.08, reddito agrario: € 35.54, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 90.00, reddito dominicale: € 23.24, reddito agrario: € 23.24, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AB, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 35.00, reddito dominicale: € 7.23, reddito agrario: € 1.99, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 59 AC, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.05.70, reddito dominicale: € 10.92, reddito agrario: € 4.37, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 60, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 02.80, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.01, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 61, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20.90, reddito dominicale: € 5.40, reddito agrario: € 5.40, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 88, particella 36, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 05.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 100, particella 3, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2.72.50, reddito dominicale: € 18.30, reddito agrario: € 7.04, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 100, particella 18, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.66, reddito agrario: € 0.08, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 1, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 3.27.70, reddito dominicale: € 22.00, reddito agrario: € 8.46, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 2, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 37.10, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 0.96, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 4, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 1.61.40, reddito dominicale: € 13.34, reddito agrario: € 1.67, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 15, qualità BOSCO CEDUO, classe



3, superficie catastale 6.21.80, reddito dominicale: € 41.75, reddito agrario: € 16.06, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 6 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 28.10, reddito dominicale: € 17.41, reddito agrario: € 13.06, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 6 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 02.60, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.67, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 7 AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 25.80, reddito dominicale: € 9.99, reddito agrario: € 9.33, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 7 AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 40.00, reddito dominicale: € 37.18, reddito agrario: € 20.66, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 8 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 92.96, reddito agrario: € 51.65, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 8 AB, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 28.90, reddito dominicale: € 6.72, reddito agrario: € 6.72,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 11, qualità AREA RURALE, superficie catastale 12.62, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00.

NOTA: su tale particella risulta insistere un fabbricato rurale non accatastato. I costi di accatastamento sono stati quantificati dal CTU nella relativa perizia e già detratti dal valore di stima

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 13 AA, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.35.48, reddito dominicale: € 218.91, reddito agrario: € 121.62, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 13 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2.63.12, reddito dominicale: € 27.18, reddito agrario: € 10.87, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 15 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 50.99, reddito dominicale: € 31.60, reddito agrario: € 23.70, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 15 AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 05.11, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.92, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AA, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 2.28.64, reddito dominicale: € 53.14, reddito agrario: € 53.14,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AB, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 41.01, reddito dominicale: € 14.83, reddito agrario: € 6.35,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 18 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.07.65, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 6.67,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe



3, superficie catastale 1.00.00, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.58, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 20, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.28.30, reddito dominicale: € 23.19, reddito agrario: € 23.19, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 21 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.16.00, reddito dominicale: € 20.97, reddito agrario: € 20.97, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 21 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 0.79, reddito agrario: € 0.31, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 22 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.96.68, reddito dominicale: € 121.89, reddito agrario: € 91.42.

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 22 AB, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 06.12, reddito dominicale: € 0.63, reddito agrario: € 0.25, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.41.71, reddito dominicale: € 87.82, reddito agrario: € 65.87, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AB, qualità PASCOLO, classe 1,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 23 AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 78.90, reddito dominicale: € 10.19, reddito agrario: € 4.89,

superficie catastale 94.79, reddito dominicale: € 9.79, reddito agrario: € 3.92,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 24, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 28.00, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.43,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 25, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 2.56.60, reddito dominicale: € 6.63, reddito agrario: € 1.33,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 26 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 3.30.52, reddito dominicale: € 204.84, reddito agrario: € 153.63,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 26 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 67.08, reddito dominicale: € 17.32, reddito agrario: € 17.32,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 27 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 55.55, reddito dominicale: € 34.43, reddito agrario: € 25.82, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 27 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 09.85, reddito dominicale: € 2.54, reddito agrario: € 2.54,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 3.10.96, reddito dominicale: € 192.72, reddito agrario: € 144.54,



sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 23.19, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.44,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 28 AC, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 17.85, reddito dominicale: € 4.61, reddito agrario: € 4.61, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 29, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 06.10, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.03, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 30 AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 1.45, reddito agrario: € 1.45, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 30 AB, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.02, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 34, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 20.80, reddito dominicale: € 1.40, reddito agrario: € 0.54, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 35, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 4.15.30, reddito dominicale: € 27.88, reddito agrario: € 10.72, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 37, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 03.60, reddito dominicale: € 2.23, reddito agrario: € 1.67, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 38, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.89.80, reddito dominicale: € 33.31, reddito agrario: € 6.66,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 40, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 11.94.90, reddito dominicale: € 30.86, reddito agrario: € 6.17,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 41, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 7.53.60, reddito dominicale: € 35.03, reddito agrario: € 11.68, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 47, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 06.00, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.25, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 48, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 01.10, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.05, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 55, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 42.00, reddito dominicale: € 1.95, reddito agrario: € 0.65, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 68, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 4.50.60, reddito dominicale: € 30.25, reddito agrario: € 11.64, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 70, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 5.82.10, reddito dominicale: € 27.06, reddito agrario: € 9.02, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 134, qualità SEMINATIVO, classe 2,



superficie catastale 55.40, reddito dominicale: € 21.46, reddito agrario: € 20.03, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 136, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 84.80, reddito dominicale: € 21.90, reddito agrario: € 21.90, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 138, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 31.40, reddito dominicale: € 3.24, reddito agrario: € 1.30, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 139, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.20, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.06, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2.23.70, reddito dominicale: € 20.80, reddito agrario: € 5.78, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 141, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 05.60, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.14, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 87, particella 142, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 04.00, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.10, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 73, qualità AREA RURALE, superficie catastale 02.10, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 74, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 7.47.60, reddito dominicale: € 694.99, reddito agrario: € 386.10, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 75, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 04.70, reddito dominicale: € 4.37, reddito agrario: € 2.43, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 76, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 04.20, reddito dominicale: € 3.90, reddito agrario: € 2.17, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 77 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 1.62.00, reddito dominicale: € 100.40, reddito agrario: € 75.30.

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 77 AB, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 28.20, reddito dominicale: € 7.28, reddito agrario: € 7.28, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 78, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 13.60, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 3.51, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 80, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04.10, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.06,

Corpo: B COUNTRY HOUSE CASA BROZZI

Piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione, sito in San Venanzo (Terni) frazione: LOC. I POGGI. Il casale CASA BROZZI, è il primo edificio ad uso residenziale che si trova lungo la strada vicinale che collega la strada Statale all'Azienda.

Distinto in catasto fabbricati al: foglio 87, particella 35, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T-1, comune SAN VENANZO, categoria A/2, classe 2, consistenza



16,5, superficie 435, rendita € 979,98;

foglio 87, particella 35, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN VENANZO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 60, rendita € 237,57; foglio 87, particella 35, subalterno 1, indirizzo VOCABOLO CASA BROZZI, piano T, comune SAN VENANZO

Corpo: C AGRITURISMO I POGGI

Piena proprietà di fabbricati per attività agricole, sito in San Venanzo (Terni) frazione: Loc. I POGGI,

distinto in catasto fabbricati foglio 87, particella 137, indirizzo VOC. OLMO, comune SAN VENANZO, categoria D/10, rendita € 10218; e foglio 102, particella 72, comune SAN VENANZO

Corpo: D AGRITURISMO VAIANO

Piena proprietà di fabbricati per attività agricole, sito in San Venanzo (Terni) frazione: Loc. VAIANO. La struttura Agrituristica è composta da due fabbricati che sono stati ristrutturati a fini Agrituristici agli inizi anni 2000, nel fabbricato principale sono stati inseriti quattro appartamenti due al piano terra e due al piano primo, raggiungibili da due scale esterne e al piano terra si trovano due uffici per l'attività aziendale. Nell'ex annesso agricolo che si trova anch'esso nella corte dell'edificio è stato destinato a palestra e sala fitness. I due appartamenti vacanza del piano terra sono composti entrambi da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto, mentre gli appartamenti del piano primo uno ha tre camere da letto e l'altro ne ha due. Al piano terra oltre la zona degli uffici che presenta due uffici e un bagno è presente un forno a legna a disposizione degli ospiti dell'attività agrituristica. L'edificio adibito a palestra e sala fitness, ex annesso rurale, fu ristrutturato nel 2017.

Distinto in catasto fabbricati al foglio 86, particella 35, indirizzo LOC. VAIANO, comune SAN VENANZO,categoria D10, rendita € 9320

NOTA: L'edificio principale presenta una non conformità catastale al piano terra. I costi per la regolarizzazione (cambio destinazione d'uso) sono stati quantificati dal CTU nella relativa perizia e già detratti dal valore di stima

Corpo: E CANTINA VITIVINICOLA

Piena proprietà di Fabbricati per attività agricole, sito in San Venanzo (Terni) frazione: Loc. VAIANO. Cantina vitivinicola che si sviluppa tutta sul piano terra con una S.U.C. di mq. 945,98 con la barriccaia al piano interrato con una S.U.C. di mq. 157,17. Distinto in catasto fabbricati al foglio 102, particella 81, categoria D10, rendita € 10390

Corpo: F AZIENDA AGRICOLA TERRENO IN NUDA PROPRIETA', sito in San Venanzo (Terni)

frazione: Loc. I POGGI



Distinto in catasto terreni al foglio 86, particella 24, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, classe U, superficie catastale 08.00, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.04, foglio 101, particella 18, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 09.00, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.23, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 101, particella 19, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1.18.40, reddito dominicale: € 7.95, reddito agrario: € 3.06, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 17 AA, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, superficie catastale 60.58, reddito dominicale: € 37.54, reddito agrario: € 28.16, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 17 AB, qualità PASCOLO, classe 1,

superficie catastale 64.92, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 2.68, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 44, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 2.94, reddito agrario: € 2.75,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 45, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.80, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.65,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 46, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.05, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.38,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 49, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 51.00, reddito dominicale: € 31.61, reddito agrario: € 23.71, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 50, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 07.00, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.29,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 51 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 17.00, reddito dominicale: € 1.76, reddito agrario: € 0.70,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 51 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 48.00, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.25,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 52 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 30.00, reddito dominicale: € 3.10, reddito agrario: € 1.24, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 52 AB, qualità SEMINATIVO, classe

3, superficie catastale 12.00

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 53 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 11.00, reddito dominicale: € 1.14, reddito agrario: € 0.45,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 53 AB, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO, superficie catastale 03.50, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.02,

sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 54 AA, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 25.00, reddito dominicale: € 2.58, reddito agrario: € 1.03,



sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 54 AB, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 2.59.00, reddito dominicale: € 12.04, reddito agrario: € 4.01, sezione censuaria SAN VENANZO foglio 102, particella 56, qualità PASCOLO CESPUGLIOSO,

classe U, superficie catastale 01.00, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.01

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

Terni, 07/01/2021.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Angelini





TRIBUNALE DI TERNI Il Giudice dell'Esecuzione

Letta l'istanza depositata in data 07.03.2022 dal professionista delegato; ritenuto dovere integrare la disciplina in merito al deposito dell'offerta telematica, avente mero carattere esplicativo di quanto sancito dalle norme di legge vigenti;

PQM

DISPONE che l'ordinanza di vendita delegata sia integrata con le seguenti disposizioni:

"MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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/

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - 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 di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui

alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al

comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e

ricevere le comunicazioni dal sistema;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica,

eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante

bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione

dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso

pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte

dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente

l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In

alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte

dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica

per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al

momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di

inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione."

Si comunichi.

Così deciso, in data 10/03/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Francesco Angelini

2