



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

Letta la relazione depositata dal professionista delegato in data 08.02.2022;  
Visto l'atto di pignoramento immobiliare del 26.09.2011 promosso da MPS  
GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a. contro [REDACTED] e  
[REDACTED] per un credito di € 596.265,92;

Vista la perizia di stima dei beni del 30.06.2017 depositata dal consulente  
tecnico e avente ad oggetto, tra gli altri, il LOTTO 1, così descritto:

*"LOTTO 1*

*Corpo A) Diritti di proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo civile (A2) sita in  
Città della Pieve, frazione Voc. Maranzano, Via Caticciano n 48 , con annessa  
piscina di pertinenza a uso esclusivo a pochi metri di distanza e terreno  
circostante della superficie di mq 4120. Sia il fabbricato che l'annessa piscina sono  
posti all'interno di una corte comune a più unità immobiliari che insieme a queste  
ultime costituiscono l'intero lotto. Il fabbricato principale si sviluppa su due  
piani. Il piano terra è composto da un soggiorno/cucina di 58,20 mq - dove  
è presente l'accesso principale dell'abitazione e una scala a chiocciola interna che  
collega il piano terra al piano primo - e da un WC di mq 3,30. Non collegati ai  
suddetti locali ma con accesso esterno, locale cantina di pertinenza di 13,30 mq e  
magazzino adibito a deposito attrezzi di mq 19,75 nel quale è stato ricavato un  
locale uso centrale termica. Portico di mq 34,75 sul prospetto nord e forno in  
muratura sul prospetto ovest. Il piano primo è composto da un soggiorno di mq  
25,50 cui si accede dalla scala a chiocciola posta a piano terra, tre camere da letto  
ed un bagno. L'accesso al piano primo può avvenire anche tramite scala esterna  
dotata di pianerottolo. La piscina , di classica forma rettangolare, ha una  
superficie di mq 72. Costituisce pertinenza diretta della piscina il terreno della  
superficie di mq 4120. Il fabbricato è indicato in Catasto fabbricati del Comune di  
Città della Pieve al foglio 23 particella n 919 sub 2, piano S1-T- 1, cat. A2 , classe  
3, consistenza vani 8, rendita € 743,70. Il terreno di pertinenza è invece indicato  
al Catasto terreni al Foglio 23 particella 915, seminativo arborato, classe 3, di ha  
0.41.20, redd. dom. € 17,02 e agr. € 18,09.*

*Corpo B) Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo economico (A/3) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48. L'edificio, posto nelle immediate vicinanze di quello di cui al corpo A), si sviluppa su un unico piano diviso in due porzioni: la prima destinata ad abitazione composta da un locale adibito a soggiorno - cucina, una camera da letto ed un bagno; l'altra porzione, ad uso agricolo, è costituita da due magazzini e tre piccoli locali ad essi antistanti. L'abitazione è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg. 23 n. 919 sub. 3, categoria A/3, classe 3, piano terra, consistenza vani 8, rendita € 743,70. L'accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve (Pg) al fg 23 n. 919 sub. 4, categoria C/2, classe 3, piano terra, consistenza mq 34,00, rendita € 75,51.*

*Corpo C) Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su cantina (CN) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale. La cantina è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve (Pg) al fg. 23 n. 919 sub. 5, categoria C/2, classe 3, piano seminterrato, consistenza mq 5, rendita € 11,10. L' accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 6, categoria C/6, classe 3, piano terra, consistenza mq 17,00, rendita € 36,00. Confini per il tutto: Strada di Caticciano; proprietà Barucci Clementina, Muratore Oliva e Muratore Saveria; lotto. 2 su più lati; salvo altri.*

*Sussiste la conformità edilizia ed urbanistica come risulta dalla CTU in atti".*

Preso atto che con ordinanza del 04.12.2017 (rinnovata il 27.06.2019) il LOTTO 1 veniva posto in vendita al prezzo base di € 365.500,00, con delega delle operazioni al professionista Avv. STEFANIA ROSSI;

Rilevato che gli esperimenti di vendita svolti negli anni, incontravano il seguente esito:

1° esperimento di vendita del 15.09.2018 (prezzo base € 365.500,00) = asta deserta;

2° esperimento di vendita del 26.01.2019 (prezzo base € 274.125,00) = asta deserta;

3° esperimento di vendita del 15.06.2019 (prezzo base € 205.593,75) = asta deserta

4° esperimento di vendita dell'11.01.2020 (prezzo base € 154.195,31) = bene provvisoriamente aggiudicato a ██████████, nat ██████████ per un prezzo di € 220.000,00, poi decaduta in data 03.08.2020 per mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, non sorretto da alcuna giustificazione, come riportato dall'avvocato ██████████ che aveva

prestato assistenza all'aggiudicataria nelle operazioni di vendita (e vedasi scambio mail allegato al deposito del 21.07.2020);

5° esperimento di vendita del 05.12.2020 (prezzo base rimasto invariato a € 154.195,31) = bene provvisoriamente aggiudicato a [REDACTED], nato a [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] per un prezzo di € 208.500,00, poi decaduta in data 21.04.2021 per mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, non sorretto da giustificazioni specifiche, avendo la società allegato genericamente il mancato incasso di alcuni crediti commerciali;

6° esperimento di vendita del 05.10.2021 (prezzo base € 154.195,31) = bene provvisoriamente aggiudicato all'Avv. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per persona da nominare ex art. 583 c.p.c. (poi identificata in [REDACTED], come sopra già identificato) per un prezzo di € 242.500,00, poi decaduto in data 02.02.2022 per mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, non sorretto da alcuna giustificazione.

Ritenuto che gli ultimi tre esperimenti di vendita, sebbene fatti oggetto di partecipazione da più soggetti (4 persone in data 11.01.2020, 3 persone in data 05.12.2020 e 5 persone in data 05.10.2021), abbiano visto il LOTTO 1 aggiudicato da persone che poi non procedevano al versamento del saldo prezzo;

Rilevato che una di queste persone aggiudicatarie - [REDACTED] - vanta lo stesso cognome di uno dei debitori esecutati, e che [REDACTED] (aggiudicatario in tutti e due gli ultimi esperimenti di vendita) sia decaduto entrambe le volte dal termine per il versamento del saldo prezzo;

Considerato che tale attività sta comportando un ritardo nella prosecuzione dell'esecuzione forzata, arrecandole un ritardo finora giunto ad un anno e mezzo, con danno nei confronti del ceto creditorio, che non riesce ad incassare le somme frutto della liquidazione giudiziale dei beni;

Considerato, ancor più, il danno che tale comportamento ostativo sta generando nei confronti della cittadinanza e del pubblico degli offerenti, i quali comprendono l'impossibilità materiale di aggiudicarsi il bene, a causa dei comportamenti ostativi di terze persone (e si noti, secondo quanto emerge dalla dichiarazione di nomina depositata in data 06.10.2021, che nell'ultimo esperimento di vendita del 05.10.2021, il soggetto aggiudicatario [REDACTED] ha partecipato a mezzo dell'Avv. [REDACTED] e ha conferito a quest'ultimo **l'espresso potere di effettuare rilanci fino al prezzo di € 900.000,00 - quasi il triplo del valore di vendita giudiziaria** e il doppio del valore commerciale del bene - comportamento che sembra denotare un

notevole interesse nel [REDACTED] stesso, se non fosse che in ben due occasioni è decaduto dal termine per versare il saldo prezzo, con perdita, entrambe le volte, della cauzione dallo stesso versata);

Considerato da ultimo, che la fattispecie che in concreto sembra affliggere la procedura esecutiva in esame – come già rappresentato dal precedente G.E. con ordinanza del 03.08.2020 - , appare riconducibile a quella propria di cui all'art. 353 c.p. “turbata libertà degli incanti”, individuata dalla giurisprudenza di cassazione nello specifico caso di colui che commette il fatto nell'ambito di una vendita giudiziaria, pronunciando l'offerta più alta pur essendo nell'impossibilità di poterla onorare con il pagamento (Cass. pen. 19.12.1985 in *Riv. Pen.* 1987, 286), potendo la condotta criminale essere posta in essere anche nell'intervallo tra l'aggiudicazione provvisoria e quella definitiva, atteso che la prima ha una valenza meramente endoprocedimentale ed è solo con l'aggiudicazione definitiva che il procedimento di scelta del contraente giunge al termine (Cass. pen. 09.11.2017, Vigato e a.);

Considerato pertanto che con la presente ordinanza devono essere modificate le condizioni della vendita dei beni di cui al LOTTO 1, al fine di consentire un regolare svolgimento delle relative operazioni e giungere all'aggiudicazione del bene;

Considerato che negli ultimi esperimenti di vendita l'offerta immediatamente precedente quella di aggiudicazione, presentata da tre diversi soggetti, ammontava rispettivamente a € 210.000,00, € 206.000,00 e € 240.000,00;

Considerato, pertanto, secondo i dati sopra evidenziati, che il bene risulta essere appetibile ad un prezzo di circa € 218.000,00;

Ritenuto, al fine di evitare ulteriori comportamenti atti a turbare la prosecuzione della procedura, dover fissare una cauzione di importo tale da creare un fattivo impedimento ad un comportamento ostruzionistico;

Rilevato che l'aumento al 30% proposto dal professionista delegato, seppur frutto di congrua ponderazione da parte dello stesso, espressione del principio di gradualità, nel caso concreto, connotato dalle particolarità sopra evidenziate, potrebbe risultare controproducente in quanto di importo comparabile alle somme già versate e perse dai precedenti aggiudicatari; con il risultato di condurre ad altre aggiudicazioni senza esito positivo e portare al disinteresse del pubblico degli offerenti nei confronti del bene posto in vendita, in quanto ritenuto dagli stessi *de facto* invendibile;

Ritenuto che un aumento della cauzione superiore al 30% del prezzo offerto, sebbene possa condurre alla conseguenza di scoraggiare alcune persone dalla partecipazione all'esperimento di vendita per via dell'esosità della somma da anticipare, sotto altro aspetto viene ben controbilanciato dal fatto che coloro

disposti a partecipare avranno la ragionevole garanzia che il bene potrà essere aggiudicato loro, all'esito di una gara serena e leale, senza comportamenti ostruzionistici di terzi, interessati a che nessuno acquisti il bene;

Ritenuto dover fissare la soglia della cauzione alla percentuale del 45%, così da porre a garanzia della serietà della proposta un importo pari ad almeno € 52.000,00 circa (importo di per sé considerevole – si ripete – ma nel caso di specie costituente meno di un quarto del valore medio cui si sono attestate le ultime offerte dei terzi non aggiudicatari nei precedenti tre esperimenti di vendita);

Ritenuto, oltremodo, dover anche prevedere sin da ora lo svolgimento di ulteriori esperimenti di vendita aventi ad oggetto il LOTTO 1 e senza ulteriori ribassi tra un esperimento e l'altro:

- Sia per la ragione che il mercato, nei passati esperimenti di vendita ha dimostrato di valutare il bene oggetto di vendita intorno agli € 200.000,00, con la conseguenza che un ribasso sotto gli € 150.000,00 costituirebbe un ingiustificato nocumento al ceto creditorio;
- Sia per la ragione di voler impedire che l'eventualità di aste deserte possa condurre ad un abbassamento del prezzo di cauzione con possibile recrudescenza di condotte ostruzionistiche;
- Sia da ultimo, perché il necessario allungamento dei tempi del presente processo di esecuzione forzata, viene in concreto controbilanciato dalla ferma volontà e determinazione nel tutelare il mercato delle vendite immobiliari –avvertito come mercato libero e accessibile dai terzi interessati – da condotte che in concreto possono minare la fiducia di chi ad esso vi si avvicina oltre che deludere le legittime aspettative creditorie di vedere recuperati i loro crediti

Ritenuto, da ultimo, che i soggetti che hanno già partecipato alla procedura di vendita e si sono resi aggiudicatari senza versare il saldo prezzo non potranno più partecipare, direttamente o per interposta persona, vista la loro condotta ostruzionistica, ingiustificata ed estranea in concreto alle finalità proprie della vendita giudiziaria;

#### **P.Q.M.**

Visti gli artt. 571, 587 c.p.c. e 331 c.p.p.

DICHIARA DECADUTO dall'aggiudicazione del LOTTO 1 il sig. XXXXXXXXXX

DISPONE che la cauzione da questi versata, pari a € 23.130,00 sia incamerata dalla procedura esecutiva;

SI RISERVA la pronuncia della condanna nei confronti di [REDACTED] della [REDACTED] e di [REDACTED] al pagamento della differenza con quanto si ricaverà dall'aggiudicazione futura;

DISPONE, in deroga a quanto sancito con l'ordinanza di vendita delegata del 04.12.2017 e rinnovo del 27.06.2019, che il professionista delegato proceda a fissare **tre** nuovi esperimenti di vendita del LOTTO 1 **entro tredici mesi** dalla comunicazione della presente, **senza alcun ribasso** tra un esperimento di vendita e l'altro, al **prezzo base di € 154.195,31**, con prezzo minimo € 115.646,48;

DISPONE, sempre in deroga all'ordinanza di vendita di cui sopra, che 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. 73/11 per un importo pari al 45% del prezzo offerto**", a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

DISPONE che nei successivi tre esperimenti di vendita inerenti il LOTTO 1 il professionista delegato, nel caso in cui riscontri tra gli offerenti le persone di [REDACTED], il legale rappresentante della società [REDACTED], provveda a ritenere le rispettive offerte come non valide;

RENDE NOTO che in caso di reclamo sollevato dai partecipanti di cui sopra, il professionista provveda a rimettere gli atti al G.E. avvisando senza ritardo lo stesso per le vie brevi tramite la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Terni;

DISPONE che in caso di offerente per persona da nominare che si veda aggiudicato il bene, la relativa aggiudicazione sarà sottoposta alla condizione sospensiva che il soggetto in effetti nominato non sia uno dei soggetti esclusi sopra citati; nel caso contrario l'aggiudicazione sarà inefficace e il professionista delegato provvederà a fissare prosecuzione dell'esperimento di vendita nei 7 giorni successivi al deposito della nomina, comunicando l'avviso di adunanza ai soggetti offerenti non aggiudicatari almeno cinque giorni prima; fino alla dichiarazione di nomina, il professionista delegato non potrà restituire le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari.

DISPONE che il professionista delegato pubblichi la presente ordinanza assieme alle precedenti, **previo oscuramento dei nominativi indicati nel provvedimento**;

MANDA alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Terni, per i provvedimenti di competenza, anticipando il presente provvedimento via PEC e a seguire il relativo fascicolo dell'esecuzione a mezzo disco mobile USB (c.d. pennetta USB);

MANDA al Presidente del Tribunale di Terni, per opportuna conoscenza.

Si comunichi.

Terni, li 11.02.2022

**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;  
visti gli artt. 569, 570 e ss. cod. proc. civ.;;  
ritenuto che i creditori non hanno formulato istanza affinché il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita, né se ne ravvisa la necessità;  
ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

**DISPONE**

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto in **n. 4 lotti** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**lotto 1 € 365.500,00**

**lotto 2 € 318.750,00**

**lotto 3 € 65.000,00**

**lotto 4 € 40.000,00**

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

**DELEGA**

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **l'avv. Stefania Rossi** già custode del bene;

**DISPONE**

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

1) il professionista delegato, non appena gli venga comunicata l'ordinanza di delega, provvederà a richiedere al creditore o ai creditori tenuti al pagamento delle spese pubblicitarie gli estremi per la fatturazione;



a tal fine è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento;

2) il professionista provvederà, in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ai seguenti controlli preparatori:

a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore precedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso negativo;

b) verificare l'esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati (artt. 498 e 599 c.p.c.), rimettendo in tal caso gli atti al Giudice dell'esecuzione;

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

4) il Professionista delegato dovrà svolgere indicativamente **almeno tre vendite nell'arco di un anno:**

- la prima vendita dovrà essere fissata in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dal ricevimento del fondo spese;

- le successive in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente;

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati al regolare svolgimento della procedura, si invitano tuttavia i delegati a rispetto degli stessi ed in particolare del termine minimo:

- le vendite si terranno presso lo studio del delegato o in altro luogo idoneo scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;

- a tal fine il creditore procedente, in via principale, **è tenuto entro 90 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di **€ 2.500,00**, salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti, nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi;

- il termine che precede, è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale: lo stesso ha conseguentemente natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., che esclude la possibilità proroga dopo la scadenza**, con la conseguenza che, in caso di mancato rispetto del predetto termine, senza che ne sia stata richiesta la proroga prima della scadenza, potrà essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo per improseguibilità;

- si ricorda che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla



procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore precedente;

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine fissato il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice;

- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

- il professionista è pertanto tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente delega:

- **dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;**

- **dal quinto tentativo in poi, il ribasso dovrà essere della misura fissa del 50% ;**

- ogni altra variazione delle condizioni di vendita dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;

- **all'esito della terza vendita senza esito positivo, dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** sull'esito e sui prezzi di vendita, nonché sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;

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

- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, il cui modello sarà reperibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;

- il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista è tenuto a rimettere gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato (ordine di liberazione emesso ed attuato, forme di pubblicità più idonee al caso di specie, modalità di vendita diverse da quelle già tentate);

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)**

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo ed entro l'orario indicato dal delegato nell'avviso di vendita**;



- qualora il delegato opti per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

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

**a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

**d.** il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).

- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

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

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

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

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;



- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;  
- qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. n. 73/2011"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

- ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;

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

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **"Tribunale di Terni – Proc. n. 73/2011"**, oppure tramite bonifico bancario;



8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9);

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario;

- ove il saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo sarà trattenuto dal delegato sul conto corrente intestato alla procedura;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(fondiario) termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito;

- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal custode (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara



sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

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

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

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis 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 un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine



per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

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

16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 73/2011";

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

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

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

L'avviso di vendita deve contenere:

- A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene pignorato;
- B) sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione, se occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), la sussistenza e l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, ed altri eventuali dati ritenuti di interesse;



- C) la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (di cui il professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- D) menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- E) l'indicazione, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
- F) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- G) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- H) il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- I) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. disp. attuaz. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con



avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985;

- K) le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse;

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

1) inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" ove lo stesso sia operativo al momento della pubblicazione dell'avviso di vendita;

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

3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);

4) pubblicazione dell'avviso di vendita per il tramite di Edicom s.r.l., in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)) e relativi portali correlati;

5) pubblicazione in un termine non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nei seguenti siti internet: [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) e relativi portali correlati ([www.corrieredell'umbria.it](http://www.corrieredell'umbria.it), [www.roma.repubblica.it](http://www.roma.repubblica.it)), e nel sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nei termini concordati con Tribunale.

**Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:**

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

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. nome del Professionista ed indicazione del suo numero telefonico;



- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i bis. 1 foto raffigurante l'esterno dell'immobile (salvo che per l'avviso affisso all'albo del Tribunale, che potrà esserne privo e salvo diversa convenzione);
- j. ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;
- k. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale di Terni - Siti internet nei quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;
- o. indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonchè sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

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

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

- 1) nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione;
- 2) il professionista – laddove a norma dell'art. 588 c.p.c taluno dei creditori, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte – provvederà ad assegnare il bene al creditore richiedente;
- 3) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 4) quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del DM 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente



all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;  
5) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;

6) non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, trasmettere al Giudice dell'Esecuzione: a) la bozza del decreto di trasferimento; b) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; c) visura ipocatastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; d) attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; e) l'APE: a tal proposito il Custode è preventivamente autorizzato a contattare direttamente il CTU che ha stimato l'immobile al fine della redazione del documento; solo laddove il CTU non sia abilitato, dovrà segnalarlo al Giudice che provvederà a nominare altro CTU; f) certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dell'aggiudicatario dal quale evincere il regime coniugale dei beni;

7) in caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di ..... di 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 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 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 che, 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 superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;

- tra la comunicazione e l'audizione non dovranno intercorrere più di 45 giorni;

- eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice;

- nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo;

13) se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta;

- a tal fine è sufficiente che il pagamento si perfezioni tramite bonifico bancario.

- il professionista comunicherà immediatamente alla Cancelleria l'avvenuta distribuzione e restituirà dopo gli avvenuti pagamenti tutta la documentazione in originale in suo possesso;

- in caso di disaccordo, il professionista invita le parti a formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c., decidendo con propria ordinanza in ordine alle controversie distributive e procedendo, all'occorrenza, alla formale liquidazione delle note spese;

- le spese che non abbiano trovato soddisfazione sul ricavato della vendita, potranno essere liquidate dal Giudice ai sensi dell'art. 95 c.p.c. con proprio decreto, soltanto qualora il creditore istante abbia partecipano utilmente alla distribuzione;

- all'esito delle operazioni, e in ogni caso di estinzione, anche anticipata, della procedura il professionista è autorizzato a chiudere il conto corrente aperto a nome della procedura;

- a conclusione il professionista è tenuto a rimettere tutti gli atti al Giudice, che provvederà all'estinzione della procedura.

14) in caso di difficoltà nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., il Professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto.

### **Il Giudice dell'Esecuzione**

**RENDE NOTO**



- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

#### **AUTORIZZA**

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

#### **DISPONE**

che il professionista nominato provveda a notificare l'ordinanza di delega ai creditori iscritti non intervenuti entro **gg. 90** dalla data odierna. Provveda altresì a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, nonché alla notifica al debitore presso il domicilio eletto o in



manca presso la Cancelleria, ed ai creditori iscritti non intervenuti, entro 30 giorni dalla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

#### **LOTTO 1**

##### Corpo A)

Diritti di proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo civile (A2) sita in Città della Pieve, frazione Voc. Maranzano, Via Caticciano n 48 , con annessa piscina di pertinenza a uso esclusivo a pochi metri di distanza e terreno circostante della superficie di mq 4120.

Sia il fabbricato che l'annessa piscina sono posti all'interno di una corte comune a più unità immobiliari che insieme a queste ultime costituiscono l'intero lotto.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani. Il piano terra è composto da un soggiorno/cucina di 58,20 mq - dove è presente l'accesso principale dell'abitazione e una scala a chiocciola interna che collega il piano terra al piano primo - e da un WC di mq 3,30. Non collegati ai suddetti locali ma con accesso esterno, locale cantina di pertinenza di 13,30 mq e magazzino adibito a deposito attrezzi di mq 19,75 nel quale è stato ricavato un locale uso centrale termica. Portico di mq 34,75 sul prospetto nord e forno in muratura sul prospetto ovest.

Il piano primo è composto da un soggiorno di mq 25,50 cui si accede dalla scala a chiocciola posta a piano terra, tre camere da letto ed un bagno. L'accesso al piano primo può avvenire anche tramite scala esterna dotata di pianerottolo.

La piscina , di classica forma rettangolare, ha una superficie di mq 72.

Costituisce pertinenza diretta della piscina il terreno della superficie di mq 4120.

Il fabbricato è indicato in Catasto fabbricati del Comune di Città della Pieve al foglio 23 particella n 919 sub 2, piano S1-T- 1, cat A2 , classe 3, consistenza vani 8, rendita € 743,70.

Il terreno di pertinenza è invece indicato al Catasto terreni al Foglio 23 particella 915, seminativo arborato, classe 3, di ha 0.41.20, redd. dom. € 17,02 e agr. € 18,09



### Corpo B)

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su abitazione di tipo economico ( A/3) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

L'edificio, posto nelle immediate vicinanze di quello di cui al corpo A), si sviluppa su un unico piano diviso in due porzioni: la prima destinata ad abitazione composta da un locale adibito a soggiorno - cucina, una camera da letto ed un bagno; l'altra porzione, ad uso agricolo, è costituita da due magazzini e tre piccoli locali ad essi antistanti.

L'abitazione è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 3, categoria A/3, classe 3, piano terra, consistenza vani 8, rendita € 743,70.

L'accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 4, categoria C/2, classe 3, piano terra, consistenza mq 34,00, rendita € 75,51.

### Corpo C)

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su cantina ( CN) ed accessorio agricolo ( C/2) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale.

La cantina è indicata in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 5, categoria C/2, classe 3, piano seminterrato, consistenza mq 5, rendita € 11,10.

L'accessorio agricolo è indicato in Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve ( Pg) al fg 23 n. 919 sub. 6, categoria C/6, classe 3, piano terra, consistenza mq 17,00, rendita € 36,00.

Confini per il tutto: Strada di Caticciano; proprietà Barucci Clementina, Muratore Oliva e Muratore Saveria; lotto. 2 su più lati; salvo altri.

Sussiste la conformità edilizia ed urbanistica come risulta dalla CTU in atti.

## **LOTTO 2**

### Corpo A)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su fabbricati rurali ( R ) siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

Gli immobili sono costituiti da sette accessori agricoli siti in zona foranea nella campagna umbra, in prossimità della strada asfaltata che collega Città della Pieve a



Moiano.

I fabbricati risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve:  
fg 23 n. 981 sub 2, cat. C/2, classe 3, piano terra, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 58 mq, rendita € 111,04;

fg 23 n. 981 sub 3, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 106 mq, rendita € 156,49;

fg 23 n. 981 sub 4, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 140 mq, superficie catastale totale 141 mq, rendita € 216,91;

fg 23 n. 981 sub 5, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 48,03 (da demolire); fg 23 n. 981 sub 6, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita € 79,02.

fg 23 n. 981 sub 7, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 191mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita € 295,93.

fg 23 n. 981 sub 8, cat. C/2, classe 1, piano terra, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita € 63,52 ( da demolire ).

#### Corpo B)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su fabbricato agricolo, destinato a stalla, sito in Città della Pieve frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48.

La costruzione, in struttura prefabbricata in cemento armato, di circa 500 mq, è costituita da un vano destinato a stalla diviso in due porzioni separate al centro da un " corsello" attraverso il quale, con mezzi meccanici, vengono distribuiti sia gli alimenti che le materie necessarie alla lettiera degli animali. La stalla è dotata di spogliatoio e di bagno.

L' edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al fg 23, n. 981 sub. 9, piano terra, categoria D/1, rendita € 2.169,12

#### Corpo C)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreni agricoli, di varia natura e consistenza, siti in Città della Pieve frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, della complessiva catastale superficie di ha 3.25.35.

Detti terreni, tutti posti nelle vicinanze dei fabbricati descritti ai corpi A) e B), sono identificati al Catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 n. 122, qualità bosco misto, 3 classe, di ha 0.16.20, redd. dom. € 0,92, redd. agr. € 0,17;

fg 23 n. 123, qualità pascolo, classe U, di ha 0.07.30, redd. dom. € 0,49, redd. agr. €



0,23.

fg 23 n. 124, qualità bosco misto, classe 3 , di ha 0.23.60, redd. dom. € 1,34, redd. agr. € 0,24.

fg 23 n. 139, qualità bosco ceduo, classe 4, di ha 0.08.30, redd. dom. € 0,60, redd. agr. € 0,09.

fg 23 n. 954, qualità prato U, di ha 0.47.64, redd. dom. € 7,38, redd. agr. € 4,92.

fg 23 n. 957, qualità seminativo arborato, classe 3, di ha 0.96.54, redd. dom. € 39,89, redd. agr. € 42,38.

fg 23 n. 965, qualità seminativo, classe 3, di ha 1.07.95, redd. dom. € 44,60, redd. agr. € 50,18

fg 23 n. 977, qualità pascolo U, di ha 0.17.82, redd. dom. € 1,20, redd. agr. € 0,55.

Confini per il tutto: Strada di Caticciano; proprietà Barucci Clementina, Muratore Oliva e Muratore Saveria; lotto. 1 su più lati; Fosso di Caticciano; proprietà Baricca Benedetto; salvo altri.

Sussiste la conformità edilizia ed urbanistica per tutti i fabbricati ad eccezione dei fabbricati identificati con i subalterni 5 ed 8 della particella 981 di cui al corpo A), fabbricati che dovranno essere demoliti in ottemperanza alle previsioni progettuali della concessione edilizia prot. 977 del 10 giugno 1996. Maggiori chiarimenti in CTU.

### **LOTTO 3)**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreni agricoli, di varia natura, siti in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, nelle immediate vicinanze dei lotti 1 e 2, così indicati nel catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 n. 126, qualità bosco misto, classe 2 , di ha 9.72.00, redd. dom. € 80,32, redd. agr. € 20,08;

fg 23 n. 129, qualità seminativo, classe 4 , di ha 0.44.80, redd. dom. € 13,88, redd. agr. € 18,51;

fg 23 n. 144 qualità seminativo, classe 4 , di ha 2.22.60, redd. dom. € 68,98, redd. agr. € 91,97;

fg 23 n. 145 qualità pascolo, classe U, di ha 0.13.10, redd. dom. € 0,88, redd. agr. € 0,41;

fg 23 n. 158 qualità pascolo arb., classe U, di ha 0.04.30, redd. dom. € 0,88, redd. agr. € 0,41;

fg 23 n. 159 qualità bosco misto., classe 3, di ha 0.23.60, redd. dom. € 0,88, redd.



agr. € 0,41;

fg 23 n. 205 porzione AA, qualità prato, di ha 0.02.00, redd. dom. € 0,31, redd. agr. € 0,21;

fg 23 n. 205 porzione AB, qualità uliveto, classe 3, di ha 0.00.30, redd. dom. € 0,05, redd. agr. € 0,02;

fg 23 n. 206 porzione AA, qualità prato, sup. ha 0.03.00, redd. dom. € 0,46, redd. agr. € 0,31;

fg 23 n. 206 porzione AB, qualità pascolo arb, classe 3, di ha 0.00.20, redd. dom. € 0,02, redd. agr. € 0,09;

Confini per il tutto: Fosso di Caticciano; Strada vicinale di San Biagio; proprietà Baia Anna, Pasqui Francesco e Pasqui Paolo; proprietà Leprini Matilde; proprietà Moscatello Graziella Paolini Angelo e Paolini Gino, salvo altri.

#### **LOTTO 4)**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su terreno agricolo sito in Città della Pieve, frazione vocabolo Maranzano, via Caticciano n. 48, posto in zona decentrata rispetto ai lotti 1, 2, 3 e così indicato al catasto terreni del Comune di Città della Pieve:

fg 23 part. 90, seminativo, classe 3, ha 2.62.50, redd. dom. € 108,46 e redd. agr. € 122,01

Confini per il tutto: proprietà Leprini Elda; proprietà Leprini Franco; Istituto Diocesano; proprietà Cittadini Leda, Gherardi Massimiliano e Gherardi Raffaele, salvo altri.

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, (decurtato rispetto alla perizia del 15% con riferimento ai lotti 1 e 2, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito dell'esecuzione).

Contestualmente alla presente Ordinanza viene adottato, ove non precedentemente emesso, 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, 03/12/2017.

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





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

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato e il parere favorevole espresso dal creditore procedente in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita;

ritenuto che, trattandosi di procedura di durata ultratriennale per la quale si sono tenuti pregressi tentativi, la vendita del bene con modalità telematiche, e le correlate problematiche dovute all'introduzione della nuova disciplina ancora in corso di sperimentazione possa rivelarsi pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura;

rilevato che conseguentemente nel caso di specie deve essere disposta deroga ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c.;

**P.Q.M.**

conferisce nuova delega all'avv. Stefania Rossi per la durata di 12 mesi - decorrenti dal versamento del fondo spese - al fine di espletare tre ulteriori tentativi di vendita, riportandosi alla precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni condizione (rammentando che i ribassi, salvo casi particolari da sottoporre preventivamente all'attenzione del GE, devono essere effettuati nella misura del 25% sino al 4° tentativo compreso e del 50% dal 5° tentativo in avanti), ad eccezione degli adempimenti pubblicitari che sostituisce come in appresso:

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

1) 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 - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), **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; nello stesso termine dovranno essere inserite sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;



2) pubblicazione tramite il gestore Edicom S.r.l. 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, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare tramite Edicom s.r.l.:

3) 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);

4) 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.

Il delegato potrà altresì appendere cartello “vendesi” in loco (quale adempimento supplementare e non obbligatorio, la cui mancanza non potrà inficiare in alcun modo la regolarità del tentativo di vendita);

Ordina al creditore procedente, o a quello eventualmente surrogatosi, il versamento di un fondo spese di Euro 3.000,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto e ciascun tentativo per le spese di pubblicazione sul portale - entro 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Si comunichi.

Terni, 27/06/2019.

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





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

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato e il parere favorevole espresso dal creditore procedente in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita;

rilevato che, si tratta di proroga di delega già emessa;

**P.Q.M.**

conferisce nuova delega all'avv. STEFANIA ROSSI per la durata di 10 mesi - decorrenti dal versamento del fondo spese - al fine di espletare due ulteriori tentativi di vendita, riportandosi quanto alla disciplina dei ribassi all'art. 591, comma II, c.p.c. (salvo quanto detto sotto) ed alla precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni altra condizione, ad eccezione degli adempimenti pubblicitari che sostituisce come in appresso:

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

- 1) inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche";
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);
- 4) pubblicazione dell'avviso di vendita per il tramite di Edicom s.r.l., in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione

sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);

5) pubblicazione in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nei seguenti siti internet: [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) e nel sito [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:

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

DISPONE, a parziale modifica della delega già emessa, il versamento di una cauzione pari al **20% della offerta proposta**, viste le precedenti decadenze da aggiudicazione;

DISPONE che il successivo esperimento di vendita si svolga allo stesso prezzo di quello svoltosi in data 05.12.2020;

NULLA quanto alle spese, essendo il fondo della procedura sufficientemente capiente;

Si comunichi.

Così deciso, in data 13/05/2021.

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
*dott. Francesco Angelini*