



**TRIBUNALE DI TERNI**

**Ex Tribunale di Orvieto**

Il Giudice dell'Esecuzione

visto l'art. 559, 3° e 4° comma cod. proc. civ.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode ex lege del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

considerato, inoltre, che è opportuno delegare lo stesso professionista nominato custode all'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 bis, secondo comma, nn. 11) e 12);

**NOMINA**

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'Avv. Patrizia Roncella, con studio in Orvieto, Via del Popolo n. 36, Tel. e fax 0763/341915, e-mail: [patrizia.roncella@libero.it](mailto:patrizia.roncella@libero.it), pec: [avvpatriziaroncella@puntopec.it](mailto:avvpatriziaroncella@puntopec.it) e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis cod. proc. civ. e, comunque, di quelle di seguito indicate

**DISPONE**

che il custode nominato, delegato anche per le attività di cui all'art. 591-bis, secondo comma, nn. 11) e 12) cod. proc. civ., provveda a:

**COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla comunicazione

del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, cod. proc. civ. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

3) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: a) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; c) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cod. proc. civ. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile i giorni e gli orari in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

- 4) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 5) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- 6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibili alla procedura; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;
- 7) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 8) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma cod. civ.;
- 9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- 10) verificare, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le

eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

12) provvedere a dare pubblica notizia della vendita attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma, cod. proc. civ. o in quelli eventualmente successivi emessi ex art. 591 cod. proc. civ.; il custode inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) ad anticipare le somme necessarie per gli adempimenti pubblicitari, con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la loro tempestiva effettuazione, qualora detti creditori non ottemperino al relativo pagamento, ne darà immediata informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza; la prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta il giorno della vendita;

13) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

14) intervenire alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione;

15) prima dell'udienza fissata per la vendita, provvedere a intimare al debitore o all'occupante senza titolo il rilascio dell'immobile azionando l'ordine di liberazione nonché a far eseguire da parte dell'ufficiale giudiziario il primo accesso e l'avviso di soggio; soltanto dopo l'aggiudicazione, salvo che l'aggiudicatario non esenti il custode, dovrà provvedersi alla liberazione effettiva dell'immobile, sollecitando l'ufficiale giudiziario ad avvalersi della forza pubblica ove necessario;

16) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 cod. proc. civ. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

17) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

#### **COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

##### **QUALE DELEGATO EX ART. 591-BIS, NN. 11 E 12 COD. PROC. CIV.**

1) 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;
- 2) quantificare gli oneri tributari connessi all'aggiudicazione, comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;
- 3) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 4) 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) l'originale del decreto di trasferimento che il Giudice dell'Esecuzione dovrà sottoscrivere, b) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; c) visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; d) attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene;
- 5) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (a spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche il compenso del custode-delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il prospetto di liquidazione del compenso del custode rinvenibile sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)), nonché espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ.;
- 6) provvedere all'immediata restituzione dell'eventuale saldo attivo dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, ove all'esito del pagamento degli oneri tributari connessi alle operazioni indicate, dovessero risultare delle eccedenze; le spese necessarie per la

cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli possono essere prelevate direttamente da quanto versato a titolo di saldo prezzo;

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

8) comunicare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti, inviando al custode a mezzo p.e.c. i titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e le note dei compensi e delle spese sostenute entro **60** giorni dall'aggiudicazione, con avviso che il piano di riparto sarà disponibile per la consultazione non oltre i 30 giorni anteriori all'udienza fissata per la sua discussione;

9) predisporre il progetto di riparto e provvedere alla sua trasmissione a mezzo p.e.c. ai creditori, nonché al debitore esecutato assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni, di cui si dovrà tener conto nella stesura definitiva;

10) depositare in cancelleria il piano di riparto definitivo, unitamente al rendiconto finale, non oltre 30 giorni prima dell'udienza fissata per la sua discussione;

#### ASSEGNA

al custode-delegato, se richiesto, un acconto di euro 800,00 (oltre oneri di legge) sul compenso e sul rimborso spese a lui spettanti, posto provvisoriamente a carico dei creditori precedenti che hanno dato impulso alla vendita, ai sensi dell'art. 2770 c.c.;

#### PRECISA

- che, salvo l'acconto eventualmente come sopra corrisposto, l'attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione, al momento dell'approvazione del piano di riparto;

- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti muniti di titolo esecutivo;

- che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla

procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie.

Manda alla Cancelleria di dare avviso, anche a mezzo telefono o fax, al custode delegato.

Il Giudice dell'Esecuzione

riscontrata la completezza della documentazione depositata;

visti gli atti della procedura;

visti gli artt. 569, 570 e ss. cod. proc. civ.;

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita senza incanto in n. 6 lotti ad un prezzo non inferiore ad

Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00) per il lotto 1)

Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00) per il lotto 2)

Euro 41.625,00 (quarantunomilaseicentoventicinque/00) per il lotto 3)

Euro 39.937,50 (trentanovemilanovecentotrentasette/50) per il lotto 4)

Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00) per il lotto 5)

Euro 33.217,50 (trentatremiladuecentodiciassette/50) per il lotto 6)

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ. per il giorno *15-11-15* precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore *10*

DISPONE



per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, che il medesimo compendio immobiliare sia venduto all'incanto il giorno 15-01-15 ore 11.00 al prezzo base sopra indicato;

STABILISCE

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad

Euro ...2.000,00... per il lotto 1

Euro ...2.000,00... per il lotto 2

Euro ...2.000,00... per il lotto 3

Euro ...2.000,00... per il lotto 4

Euro ...2.000,00... per il lotto 5

Euro ...2.000,00... per il lotto 6

per il caso in cui si debba procedere alla vendita con incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad

Euro ...6.000,00... per il lotto 1

Euro ...6.000,00... per il lotto 2

Euro ...6.000,00... per il lotto 3

Euro ...6.000,00... per il lotto 4

Euro ...6.000,00... per il lotto 5

Euro ...6.000,00... per il lotto 6

DISPONE

che le vendite vengano effettuate con le seguenti modalità:

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta dovrà contenere:

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

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

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

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

procuratore speciale;

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

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) - Proc. N. 85/2011" 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;

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

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode-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;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il custode di assegni circolari non trasferibili,

intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)– Proc. N. 85/2011";

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

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

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

del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze);

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; 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 per la vendita senza incanto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

12) 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;

13) 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;

14) 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, da consegnare nelle mani del custode giudiziario delegato, intestato a

"Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)- Proc. N. 85/2011"; 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; conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA CON INCANTO**

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

1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore **12,00** del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile

intestato a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) – Proc. N. 85/2011" di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;

2) la domanda di partecipazione 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; 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 minorenni, 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; (un fac-simile della domanda di partecipazione all'incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it))

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode 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;

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dal consolidamento dell'aggiudicazione provvisoria (settanta giorni dall'incanto), mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)- Proc. N. 85/2011";

5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38

del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 6); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

6) nel caso di cui al precedente punto 5) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dal consolidamento dell'aggiudicazione provvisoria (e cioè dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria) per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; il termine per il versamento del prezzo decorrerà dal giorno di effettivo deposito della predetta nota;

7) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 5 e 6 determina queste stesse conseguenze);

8) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante



parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

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 assegni circolari non trasferibili, da consegnare nelle mani del custode giudiziario delegato, intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)- Proc. N. 85/2011"; 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; 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 DELL'AUMENTO DI QUINTO :**

**(applicabile solo in caso di vendita con incanto)**

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

- 1) chiunque, ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 c.p.c., può effettuare una offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
  - 2) le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Terni entro le ore **12,00** del decimo giorno successivo alla data dell'incanto. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e la data della scadenza del termine per l'offerta; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- l'offerta 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 dovrà essere superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;

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

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) - Proc. N. 85/201 I" per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell'asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata partecipazione alla gara di tutti gli offerenti in aumento;

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

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

- 6) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto;
- 7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal custode 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;
- 8) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)- Proc. N. 85/2011";
- 9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale

della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara;

12) 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 assegni circolari non trasferibili, da consegnare nelle mani del custode giudiziario delegato, intestati a "Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)- Proc. N. 85/2011"; 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a*

quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

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

Della vendita senza incanto dovrà essere data pubblica notizia, a cura del custode-delegato, mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione per una volta sul quotidiano Il Messaggero - Cronaca dell'Umbria nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Terni ovvero alle vendite immobiliari (richiedendo espressamente che la pubblicazione dell'avviso abbia luogo nella giornata della domenica), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l., in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a. numero di ruolo della procedura;
  - b. nome del Giudice dell'Esecuzione;
  - c. nome del custode 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);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. data, luogo ed ora fissata per l'eventuale vendita con incanto;
- o. ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nella vendita con incanto;
- p. termine per la presentazione delle offerte nella vendita con incanto;
- q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale di Terni - Sito internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.);
- r. indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

L'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole);

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

3) pubblicazione almeno tre mesi prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), di copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c. e della planimetria (in mancanza il custode dovrà richiedere all'esperto nominato di redigerla) e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno);

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

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



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

**N.B.** negli avvisi e negli atti resi pubblici dovrà essere omissivo il nome del debitore.

**NEL CASO IN CUI VENGA DISPOSTA LA GARA IN AUMENTO DI UN QUINTO:**

1) l'avviso di vendita è affisso per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

2) l'avviso della gara in aumento di quinto è, inoltre, pubblicato per una volta sul quotidiano Il Messaggero – Cronaca dell'Umbria nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Terni ovvero alle vendite immobiliari (richiedendo espressamente che la pubblicazione dell'avviso abbia luogo nella giornata della domenica), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l., in un termine non superiore a sessanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la gara.

L'avviso dovrà contenere:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'Esecuzione;

c. nome del custode 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);

- j. ammontare del prezzo offerto in aumento di quinto;
- k. termine per la presentazione delle offerte;
- l. data, luogo ed ora fissata per la gara;
- 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 – Sito internet nel quale sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.);

l'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole):

- o. indicazione del numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

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

3) almeno due mesi prima e fino al giorno della vendita dovrà essere pubblicato sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) l'avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), copia della presente ordinanza di vendita, nonché copia della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c. e delle fotografie alla stessa allegate;

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

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

6) Il custode dovrà applicare nelle vicinanze del portone d'ingresso allo stabile un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico;

**N.B.** negli avvisi e negli atti resi pubblici dovrà essere omissis il nome del debitore.

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

#### RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni:

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- 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 custode delegato nominato provveda a notificare la **prima ordinanza** di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed al debitore originario, qualora la

procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c., entro **gg. 90** dalla data odierna;

#### AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### MANDA

al custode giudiziario di provvedere all'apertura di un conto corrente bancario vincolato al G.E., con possibilità di mera consultazione via internet ma senza alcuna facoltà dispositiva (sempre via internet);

#### AUTORIZZA

Il custode giudiziario ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO N. 1**

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegaro, Strada Pievaiola, posto al piano terra, con ingresso indipendente ed area di pertinenza esterna. L'unità immobiliare è composta da: cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni e ripostiglio. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza

vani 5,5, rendita catastale Euro 298,25 (abitazione) e Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 17, categoria F/1, consistenza mq 522 (area esterna).

Confinanti: Proprietà Bistacchia – Sortino (sub 6/18), Strada Pievaiola, proprietà ... omissis.

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

#### **LOTTO N. 2**

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegaro, Strada Pievaiola, posto al piano terra, con ingresso indipendente ed area di pertinenza esterna. L'appartamento è dotato di posto auto esterno privato. L'unità immobiliare è composta da: cucina/soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 162,68 (abitazione), Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 19, categoria F/1, consistenza mq 55 (area esterna) e Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 22, categoria F/1, consistenza mq 15 (posto auto).

Confinanti: Proprietà Bistacchia – Sortino (sub 6/18), corte comune (sub 16), ... omissis, scala condominiale.

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

#### **LOTTO N. 3**

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegaro, Strada Pievaiola, posto al piano terra, con ingresso indipendente ed area di pertinenza esterna. L'appartamento è dotato di posto auto esterno privato. L'unità immobiliare è composta da: cucina/soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale Euro 216,91

(abitazione), Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 20, categoria F/1, consistenza mq 107 (area esterna) e Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 23, categoria F/1, consistenza mq 15 (posto auto).

Confinanti: ... omissis e corte comune.

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

#### **LOTTO N. 4**

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegaro, Strada Pievaiola, posto al piano primo, con ingresso indipendente ed area di pertinenza esterna. L'appartamento è dotato di posto auto esterno privato. L'unità immobiliare è composta da: cucina/soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 9, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale Euro 216,91 (abitazione), Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 21, categoria F/1, consistenza mq 50 (area esterna) e Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 27, categoria F/1, consistenza mq 15 (posto auto).

Confinanti: Proprietà Governi-Vespertini (sub 11), omissis ...

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

#### **LOTTO N. 5**

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegaro, Strada Pievaiola, posto al piano primo, con ingresso condominiale. L'appartamento è dotato di posto auto esterno privato. L'unità immobiliare è composta da: cucina, soggiorno, due camere, due bagni e ripostiglio. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 298,25 (abitazione) e Foglio n. 19,

particella n. 16, subalterno n. 28, categoria F/1, consistenza mq 17 (posto auto).

Confinanti: ... omissis e scala condominiale.

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

#### LOTTO N. 6

Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Piegara, Strada Pievaiola, posto al piano primo, con ingresso condominiale. L'appartamento è dotato di posto auto esterno privato. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Censito al N.C.E.U. al Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 13, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 162,68 (abitazione) e Foglio n. 19, particella n. 16, subalterno n. 29, categoria F/1, consistenza mq 17 (posto auto).

Confinanti: ... omissis e scala condominiale (sub 14).

La proprietà si completa con diritti su parti comuni. Non è possibile certificare la classe energetica in quanto non sono presenti gli impianti e parte delle finiture.

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

Termini, ... 20-06-16 .....

Il Giudice dell'Esecuzione

..... IL GIUDICE .....  
Dott.ssa Natalia GIUBINIS





**TRIBUNALE DI TERNI**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato, conferisce nuova delega all'avv. Patrizia Roncella per la durata di 10 mesi al fine di espletare due ulteriori tentativi di vendita del lotto 2;

stante la decadenza dell'aggiudicatario dispone che il primo tentativo venga effettuato senza ribasso rispetto all'ultimo e che quello ulteriore venga effettuato con un ribasso del 25%;

si richiama la precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni altra condizione.

Si comunichi.

Terni, 23/12/2017.

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

