



TRIBUNALE DI TERNI

Il Giudice

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19/12/2017, nella causa n°2716/2016 R.G.A.C.
visti gli atti di causa;

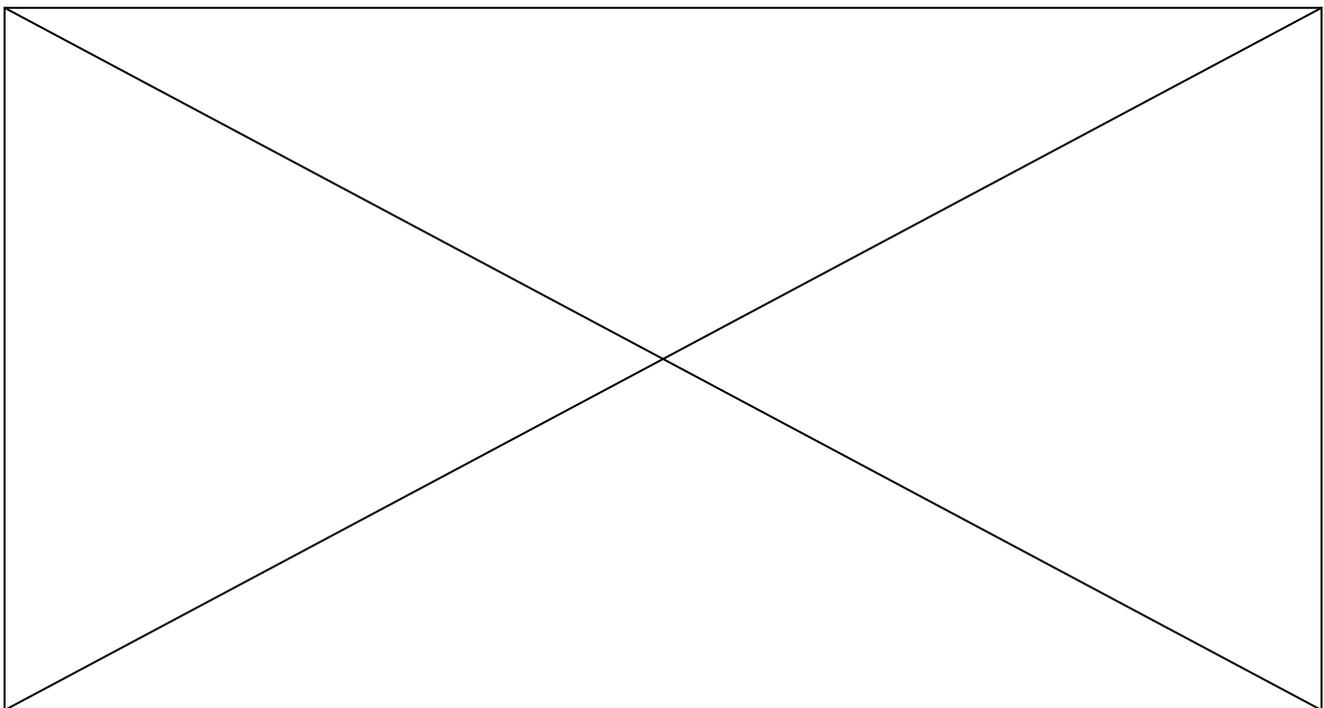
visti gli artt. 569, 570 e ss., 601e ss. cod. proc. civ.;

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, 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 di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto in un **lotto unico** ad un **prezzo base** non inferiore a:

Euro 143.400,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con Corte/Giardino e Terreno di pertinenza sito in Castel Viscardo (Terni) Frazione Viceno, Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana).

Descrizione:

Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli - piano seminterrato e piano rialzato, collegati tra loro tramite una scala interna, con corte esclusiva di pertinenza interamente delimitata e recintata.

Il fabbricato si trova ubicato in Comune di Castel Viscardo (TR), in località/frazione Viceno - Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana), che si dirama direttamente dalla strada principale S.P. 107 ed è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 27** con la **P.Illa 699** - Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 Rendita Catastale €. 581,01.

La zona è a carattere prettamente residenziale e rurale/agricola, con presenza di poche abitazioni mono e pluri-familiari. La Frazione di Viceno dista circa 1,8 chilometri dal Comune di Castel Viscardo e sorge ad una altitudine di 489 metri sul livello del mare.

L'immobile oggetto di causa e stima è così composto:

al piano rialzato, ingresso che avviene attraverso una piccola rampa di scale e un ballatoio/terrazzo; vano sala/soggiorno con accesso diretto ad un balcone e scale interne che portano al piano seminterrato; vano cucina abitabile con camino; disimpegno per la zona notte; nr. 2 camere da letto di cui una, la più grande, con bagno esclusivo; altro vano bagno con accesso diretto dal disimpegno;

al piano seminterrato, disimpegno che si trova in fondo alle scale interne; nr. 1 vano bagno; nr. 1 vano lavanderia; nr. 3 vani principali assenti come sgombero/cantine, ben rifiniti e attualmente adibiti a taverna e camera da letto, dei quali il principale posto di fianco alle scale, munito di camino.

Completa la proprietà, la corte di pertinenza del fabbricato interamente delimitata e recintata, della superficie di 610 mq. tra coperto e scoperto, censita come Ente Urbano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **211,00=** (che comprende le superfici opportunamente ragguagliate dei Balconi, dei vani accessori al piano seminterrato e della Corte/Terreno di pertinenza - quindi le superfici reali sono maggiori).

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati:** intestata a FINI GIUSEPPE DIONISIO nato a Orvieto (TR) il 25.09.1962 - C.F. FNIGPP62P25G148D, proprietà per 1/2 e SBARRA PAOLA nata a Orvieto (TR) il 02.05.1969 - C.F. SBRPLA69E42G148H, proprietà per 1/2

Foglio 27 mappale 699 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 166 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 581,01.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.Illa 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.Illa 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.Illa 621 di altra proprietà; salvo altri.

- **Terreni:** intestata a FINI GIUSEPPE DIONISIO nato a Orvieto (TR) il 25.09.1962 - C.F. FNIGPP62P25G148D, proprietà per 1/2 e SBARRA PAOLA nata a Orvieto (TR) il 02.05.1969 - C.F. SBRPLA69E42G148H, proprietà per 1/2 foglio 27 mappale 699 qualità Ente Urbano, superficie catastale 610 mq.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.Illa 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.Illa 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.Illa 621 di altra proprietà; 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 e di ogni altra condizione.

DELEGA

Al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, **la dott.ssa BARTOLUCCI Claudia, nominandola altresì custode giudiziario 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 ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al presente procedimento civile "Tribunale di Terni - **R.G. n. 2716/2016**";

2) il Professionista delegato dovrà svolgere **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 **le parti sono tenute solidalmente tra loro, entro 45 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di **€ 2.500,00;**

- il termine che precede, è assegnato direttamente dal Giudice alle parti del processo, lo stesso ha conseguentemente natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., che esclude la possibilità di 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, il delegato dovrà rimettere gli atti al Giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

- 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

- **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;

- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, da depositarsi all'esito

dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;

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 del tribunale l'orario dovrà essere fissato entro le ore 11.00 del giorno antecedente lo svolgimento della gara.

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

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

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

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

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

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

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

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

c. l'indicazione del prezzo offerto, 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 - R.G. n. 2716/2016"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

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

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

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

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile:

si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

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

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

- 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 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) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **"Tribunale di Terni - R.G. n. 2716/2016"**, oppure tramite bonifico bancario;

8) 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

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

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

- in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

10) 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;

11) 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;

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 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 – **R.G. n. 2716/2016;**

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

consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice, 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;
- 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 dai proprietari 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 dal CTU nominato nella procedura (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 dagli attuali comproprietari, 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 dei comproprietari;
- 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, o dal Cancelliere o dal

- Giudice, 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. attuas. 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";
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.legalmente.net e relativi portali correlati;
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita almeno **quarantacinque giorni** prima e fino al giorno della vendita sui siti internet www.asteannunci.it e 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](http://e-bay.com), secondamano.it, idealista.it, 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 e relativi portali correlati (www.corrieredellumbria.it, www.roma.repubblica.it), e nel sito www.immobiliare.it,

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare:

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

L'avviso da pubblicare dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice;

- 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, dai comproprietari/da terzi);
- i bis. 1 foto raffigurante l'esterno dell'immobile;
- 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, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

ULTERIORI COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO EX ART. 591bis C.P.C.

- 1) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario);
- 2) 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;
- 3) segnalare tempestivamente al Giudice 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, trasmettere al Giudice: 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;
- 5) 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 trascrive 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);

6) 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 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;**

7) 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;

g) depositare nota spese relativa al proprio compenso e rimettere all'esito gli atti al Giudice.

Assegna al Custode i seguenti compiti:

- effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di vendita redigendo apposito verbale di immissione in possesso e conseguendo dai comproprietari copia delle chiavi ove l'immobile non sia occupato da alcuno;

- a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, previa comunicazione al comproprietario o all'eventuale soggetto terzo che occupino effettivamente l'immobile;

- informare immediatamente il Giudice di qualsivoglia comportamento ostativo posto in essere dalle parti o dai terzi occupanti l'immobile;

- 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;

- redigere sintetico verbale delle visite all'immobile che deve rimanere segreto presso il custode fino all'aggiudicazione e poi depositato insieme all'incartamento del decreto di

trasferimento;

- provvedere a richiede al Giudice l'emissione dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione provvisoria e darvi esecuzione, secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice in modo che il bene risulti effettivamente libero al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Fissa in prosecuzione l'udienza del 15 gennaio 2019, ore 9:30 per la verifica dell'esito delle vendite avvisando le parti che nel caso in cui l'attività di delega risulti fruttuosamente completata in anticipo potranno depositare istanza di anticipazione dell'udienza o, viceversa, ove le operazioni siano ancora in corso, di differimento della stessa.

Si comunichi.

Terni, 16/01/2018.

Il Giudice
dott.ssa Ilaria Palmeri