



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

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato in relazione al lotto 1 rimasto invenduto;

rilevato che, si tratta di mera proroga di delega già emessa e che, essendo stati svolti i pregressi tentativi di vendita con modalità analogiche il passaggio alle modalità telematiche si rivela pregiudizievole per la tempestiva e sollecita prosecuzione delle operazioni;

rilevato che conseguentemente nel caso di specie deve essere disposta deroga ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., risultando prevalente l'interesse al sollecito svolgimento della procedura;

**P.Q.M.**

conferisce nuova delega all'avv. Stefano Colalelli 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. 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.entitribunali.it](http://www.entitribunali.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.

Ordina al creditore procedente, o a quello eventualmente surrogatosi, il versamento di un fondo spese di Euro 1.200,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto e ciascun tentativo per le spese di pubblicazione sul portale - entro 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Si comunichi.

Terni, 18/03/2019.

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



**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. c.p.c.;

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 dei seguenti in **n. 6 lotti**:

**Lotto 1** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 19.000,00**

**Lotto 2** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 167.000,00**

**Lotto 3** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 182.000,00**

**Lotto 4** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 173.000,00**

**Lotto 5** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 158.000,00**



**Lotto 6** ad un **prezzo base** non inferiore a:

**€ 177.000,00**

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. STEFANO COLALELLI**, 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 procedente 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 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 disposto direttamente dal giudice a favore di 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 procedente;

- 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 procedente, dandone atto nella relazione;

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

- il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per



antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

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

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

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

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

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](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. 14/2017" **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. 14/2017", 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. 14/2017;

- 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.com), [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.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.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 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);*

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 quanto alle spese vive anticipate;

- ai sensi dell'art. 95 c.p.c., possono essere liquidate dal giudice soltanto le spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione, in quanto solo dette spese sono poste a carico di chi ha subito l'esecuzione;

- il professionista dovrà depositare la richiesta per la parcella relativa alle proprie spettanze;



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) 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 preceettato.

- 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 delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, agli aventi diritto previa 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 chiedere al Giudice di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

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

### **AVVERTE**

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

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

#### **LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa, sito in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 13 identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 33, categoria C/6, classe 13 consistenza 25 mq., superficie 30 mq, rendita € 51,62.

L'intero fabbricato ove è situato il locale garage oggetto di esecuzione è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato. Il lotto n. 1 costituito da locale garage ha un'altezza utile pari a m. 2,90 ed è ubicato al piano interrato raggiungibile per mezzo di una rampa e di un corsello comuni. L'ingresso è costituito da una porta basculante in ferro. Internamente il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e sono presenti l'impianto elettrico e una finestra esterna. L'immobile è attualmente libero.

#### **LOTTO 2:**

CORPO A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 85, scala A1, interno 1, piano S1-T, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 105 mq - 92 mq, rendita € 348,61.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage e i locali cantina. L'edificio è



dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura.; Annesso all'appartamento sono gli accessori della cantina al piano interrato di mq. 5 e una area scoperta adibita a giardino di mq. 170; lo stato generale di conservazione è buono.

L'immobile di cui al corpo A risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 73, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 25 mq, superficie 29 mq, rendita € 51,65.

Il locale garage di altezza utile pari a ml. 3,08, ubicato al piano interrato è raggiungibile per mezzo della rampa e del corsello comuni. L'immobile di cui al corpo B risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

### **LOTTO 3:**

CORPO A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 17 identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 86, scala A1, interno 2, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 104 mq - 90 mq, rendita € 309,87.

L'immobile identificato con il CORPO A si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage e i locali cantina. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. Annesso all'appartamento c'è una area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 150,00.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e/o parquet, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

L'immobile identificato con il Corpo A risulta occupato in forza di con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2017 per la durata di 3 anni + 2 e quindi stipulato in data successiva al pignoramento.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 75, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 47,51.

Al locale garage è annesso un locale cantina. L'immobile identificato con il CORPO B, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali



garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.23,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,68 e ml.3,09, sono dotati di ingresso esterno costituito da porta basculante in ferro e finestra verso l'esterno. Internamente il pavimento è in cemento e le pareti sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico.

L'immobile identificato con il Corpo B risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento.

#### **LOTTO 4:**

CORPO A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 17 identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 18, scala A1, interno 3, piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 99 mq - 95 mq, rendita € 309,87. 3

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano primo, della superficie utile netta di mq.80,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.9,75.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

L'immobile identificato con il corpo A risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 17, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 76, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 24 mq, superficie 29 mq, rendita € 49,58.

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.24,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,67 e ml.3,08,. E' presente l'impianto elettrico.

L'immobile identificato con il corpo B risulta allo stato occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento (in via di disdetta da comunicarsi a



cura del custode giudiziario entro il 30.11.2017).

#### **LOTTO 5:**

CORPO A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 15, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 87, scala A2, interno 1, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 102 mq - 90 mq, rendita € 309,87.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage e i locali cantina. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.77,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80. 4

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90,00.

L'appartamento, fornito di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e/o parquet, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono.

L'immobile identificato con il corpo A risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 15, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 79, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 45,45.

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da un locale garage annesso all'appartamento di cui al corpo A e ubicato al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. Il locale, che ha una superficie complessiva utile di mq.22,00 ed altezza interna di ml.3,06,. E' presente l'impianto elettrico.

L'immobile identificato con il corpo B risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

#### **LOTTO 6:**

CORPO A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo civile, sita in Orvieto (TR), Località Sferracavallo, Via Ombrone n. 15, identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 88, scala A2, interno 2, piano T, categoria A/2, classe



6, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq - 89 mq, rendita € 348,61.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato a schiera composto da otto unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti i garage e i locali cantina collegati per mezzo di disimpegni alla scala comune. L'edificio è dotato di impianto solare termico costituito da pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura. L'appartamento posto al piano terra, della superficie utile netta di mq.75,00 ed altezza interna pari a ml.2,70, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, numero due bagni, disimpegno, due camere da letto e una serra solare sul lato sud della superficie utile netta pari a mq.7,80.

Annessa all'appartamento è l'area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 135,00.

L'appartamento, dotato di certificato di agibilità, è dotato internamente di impianti elettrico, idrico sanitario e termico, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, le porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri; lo stato generale di conservazione è buono. L'immobile identificato con il corpo A risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento.

CORPO B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Garage o autorimessa sito in Orvieto (TR) Località Sferracavallo, Via Ombrone 15 identificato al catasto fabbricati al foglio 125, particella 815, subalterno 81, piano Interrato, categoria C/6, classe 13, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 47,51.

L'immobile, servito da una rampa di accesso e da un corsello comune, è costituito da locali garage e cantina annessi all'appartamento di cui al corpo A e ubicati al piano interrato dell'edificio a schiera di detto corpo. I locali, che hanno una superficie complessiva utile di mq.23,00 ed altezza interna rispettivamente di ml.2,67 e ml.3,09. E' presente l'impianto elettrico.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data anteriore al pignoramento, già disdettato dal custode giudiziario.

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

Contestualmente alla presente Ordinanza viene adottato, 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, 17/11/2017.

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

