



TRIBUNALE DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 9.5.2018;

riscontrata la completezza della documentazione depositata;

visti gli atti della procedura;

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..

ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico nel luogo indicato nell'avviso di vendita e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato (munito di procura come di seguito specificato), al fine di favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

visti gli artt. 569 e 570 c.p.c.

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista in n. 7 lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

Lotto 1 EURO 345.000,00

Lotto 2 EURO 15.200,00



Lotto 3 EURO 11.200,00

Lotto 4 EURO 400,00

Lotto 5 EURO 345.500,00

Lotto 6 EURO 178.200,00

Lotto 7 EURO 263.200,00

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

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **la dott.ssa Monica Piersantini**;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **ASTALEGALE.NET S.P.A** che vi provvederà a mezzo del suo portale, al costo ivi pubblicato ai sensi dell'art. 10 comma III, del D.M. 6 febbraio 2015, n. 32 (con delega al professionista di scegliere l'offerta economica più conveniente in relazione alla procedura);

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 - ove non vi abbia già proceduto in precedenza per l'espletamento di altre incombenze correlate all'incarico di Custode dei beni pignorati - è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto; è fatto divieto al professionista delegato di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza sia di offerte telematiche, di cui sia venuto a conoscenza mediante la consultazione del conto, sia di offerte analogiche;

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

a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore precedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il



certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso negativo;

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

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

4) il Professionista delegato dovrà svolgere indicativamente **almeno quattro vendite nell'arco di 20 mesi**:

- 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 all'esperimento dell'asta telematica sincrona mista scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;

- a tal fine il creditore procedente, in via principale, è **tenuto entro 60 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese dell'importo di **€ 5.500,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto posto in vendita** per ciascun tentativo - salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti anticipati da uno dei creditori o incamerati in via definitiva dalla procedura (quali le cauzioni versate e acquisite alla procedura a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.) nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi: non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valutata dal Giudice al termine della procedura esecutiva;

- il termine per il pagamento del fondo spese è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale: lo stesso ha natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., prorogabile**, su istanza di parte, **solo prima della scadenza per una durata non superiore al termine originario**, 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, o la sua estinzione ai sensi dell'art. 631bis c.p.c.;

- ove nel corso della delega il fondo spese sia esaurito, il delegato è autorizzato a richiedere al creditore precedente a mezzo PEC l'importo occorrente per portare a termine le operazioni di vendita delegate (tanto per spese di pubblicità quanto per i compensi spettanti al Gestore della vendita telematica); il creditore sarà in tal caso tenuto al pagamento nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione della PEC, trovando anche in questo caso applicazione la disciplina di cui all'art. 154 c.p.c. sopra emarginata;

- qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore precedente;

- in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine fissato il professionista delegato 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., **fatta eccezione per i lotti 2 e 3 i cui ribassi dovranno essere contenuti nella misura del 10% e per il lotto 4 per il quale non saranno previsti ribassi:**

- 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 ordinanza di 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%, salvo diversa valutazione** delle condizioni di vendita che dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;

- **all'esito di ciascuna vendita dovranno essere versati in PCT i relativi atti e al termine della quarta vendita senza esito positivo, dovranno essere rimessi 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 di tutti i creditori muniti di titolo ed in particolare del creditore precedente, dandone atto nella relazione;

- 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;

- il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura (comprehensive delle spese legali potenzialmente liquidabili in favore del creditore procedente, ex art. 95 c.p.c.) 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 un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, 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 TELEMATICA SINCRONA MISTA

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

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) l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. att. 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;
- L) l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche**;
- M) l'avviso che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari (scritto in maniera visibile, grassetto e stampatello);

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



1) pubblicazione di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno), della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it; www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, nonché tramite 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);

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. il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato ed indicazione del suo numero telefonico, nonché se soggetto diverso di quello del Custode;
- d. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e. la tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. il Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i bis. una foto raffigurante l'esterno dell'immobile;



- j. l'ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;
- k. il termine per la formulazione telematica e analogica delle offerte, il luogo di consegna delle offerte analogiche, **in entrambi i casi da presentarsi entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica**, nonché l'invito, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;
- l. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;
- m. la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice;
- n. l'orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega;
- o. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono, presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;
- o. l'indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del



Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche 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;**

- 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 facsimile 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 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste) 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 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 dovrà avvenire entro 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;

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

4) 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 simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) 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. 216 /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;

6) 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;

7) 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;

8) 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);

9) 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. 216/2016"**, oppure tramite bonifico bancario;

10) 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;

11) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante (**fondario**) **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;

12) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (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;

13) 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;

14) 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 o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, 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. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare.

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

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

- in subordine 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.;

16) 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;

17) 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;

18) 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. 216 /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 professionista 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 professionista 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.

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) visura ipocatastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; c) 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; d) certificato di stato libero, se celibe o nubile, o copia dell'estratto del matrimonio dell'aggiudicatario al fine di stabilire il regime cui è soggetto dell'acquisto; e) l'Attestato di Prestazione Energetica ove prescritto; f) il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove necessario; al fine di far redigere l'APE e di acquisire il CDU il professionista delegato è preventivamente autorizzato a contattare direttamente il CTU che ha stimato l'immobile; solo laddove il CTU non sia abilitato, dovrà segnalarlo al Giudice che provvederà ad incaricare altro esperto; al CTU sarà liquidato in ogni caso un compenso nella misura forfettaria di Euro 300,00, oltre oneri di legge per la redazione di ciascun APE e di Euro 200,00 oltre oneri di legge, oltre le spese vive, per l'acquisizione del CDU (in caso di pluralità di CDU la liquidazione sarà plurima solo ove rilasciati da Comuni diversi);

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 professionista delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il relativo prospetto di liquidazione del compenso);

- 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 professionista delegato 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 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del decreto di trasferimento al debitore che abbia espressamente eletto domicilio (mentre in caso di mancata elezione di domicilio, o di debitore costituito a mezzo difensore, la comunicazione avverrà a cura della cancelleria);

11) comunicare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti, inviando a mezzo p.e.c. i titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e le note dei compensi e delle spese sostenute entro **30** giorni dall'aggiudicazione;

- il delegato provvederà a verificare la congruità delle note spese depositate rispetto ai parametri di cui al DM 55/2014 quanto, ai compensi degli avvocati, e rispetto alla documentazione allegata alle note spese o comunque risultante dagli atti della procedura, quanto alle spese vive anticipate, tenendo presente che i compensi spettanti agli avvocati dei creditori intervenuti non godono della prelazione ex art. 2770 c.c. (salvo che abbiano compiuto atti di impulso della procedura in sostituzione del creditore procedente);

- il professionista delegato dovrà depositare nota spese relativa al proprio compenso, spesa privilegiata ex art. 2770 c.c.;

12) **provvedere a formare un progetto di distribuzione** contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. (ossia solo quelle sostenute per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori, normalmente dal creditore procedente, salvo il pari diritto degli intervenuti che abbiano compiuto atti di impulso della procedura) avendo cura di verificare se il CTU sia stato liquidato per l'intero o se allo stesso sia stato corrisposto solo l'acconto ai sensi dell'art. 161 u.c. disp att. c.p.c., segnalando in tal caso al Giudice l'eventuale necessità di conguaglio;



- Il delegato è autorizzato, in caso di vendita solo di alcuni immobili, ad effettuare riparti parziali, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., laddove le somme a disposizione della procedura superino € 50.000,00 e a richiesta dei creditori;
 - le somme da ripartire non potranno superare l'80% di quelle a disposizione.
 - nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, proceda il Professionista a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento l'ammontare del credito precettato;
 - il progetto dovrà essere comunicato ai creditori e al debitore, convocandoli davanti a sé per la loro audizione assegnando loro un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni;
 - tra la comunicazione del piano di riparto e l'audizione non dovranno intercorrere meno di 11 giorni e non più di 45 giorni;
 - eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice;
 - nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo;
- 13) se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta;
- a tal fine è sufficiente che il pagamento si perfezioni tramite bonifico bancario.
 - il professionista comunicherà immediatamente alla Cancelleria l'avvenuta distribuzione e provvederà al deposito telematico di tutta la documentazione in suo possesso;
 - in caso di disaccordo, il professionista invita le parti a formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione di provvedere ai sensi dell'art. 512 c.p.c., decidendo con propria ordinanza in ordine alle controversie distributive e procedendo, all'occorrenza, alla formale liquidazione delle note spese;
 - le spese che non abbiano trovato soddisfazione sul ricavato della vendita, potranno essere liquidate dal Giudice ai sensi dell'art. 95 c.p.c. con proprio decreto, soltanto qualora il



creditore istante abbia partecipano utilmente alla distribuzione;

- all'esito delle operazioni, e in ogni caso di estinzione, anche anticipata, della procedura il professionista è autorizzato a chiudere il conto corrente aperto a nome della procedura; - a conclusione il professionista è tenuto a rimettere tutti gli atti al Giudice, che provvederà all'estinzione della procedura.

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

Il Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO

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

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà



effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it,

www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.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, nonché a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, 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:

Lotti 1-2-3-4 di cui alla perizia di stima del Geom. Roberto Mariotti datata 26.6.2017.



LOTTO N. 01

Diritti di piena proprietà pari all'intero sugli immobili siti nel Comune di Terni (TR) –

Via Giuseppe Di Vittorio n. 47, costituiti da:

- porzione di fabbricato ad uso abitazione (Corpo A);
- porzione di fabbricato ad uso garage (Corpo B).

A) Appartamento di civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 34, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 12, piani 12-13-S1, Rendita catastale Euro 1.580,36.

Ubicato in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico, l'immobile è posto all'attico di un fabbricato a torre edificato tra il 1975 e il 1980, precisamente al piano 12° con accesso diretto ed esclusivo al lastrico solare di copertura (piano 13°). L'intero fabbricato a destinazione residenziale-commerciale è regolamentato in condominio e comprende 49 u.i.u. di cui 31 abitazioni, 2 negozi, 1 ufficio, 13 garage e 2 magazzini, dislocati in complessivi 15 piani (14 fuori terra e 1 interrato) collegati dalla scala interna e da n. 02 ascensori; il piano interrato è inoltre accessibile dall'esterno a mezzo rampa carrabile.

L'abitazione è composta da un ampio soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, un vestibolo, un ripostiglio, corridoi e disimpegni, per una superficie utile pari a mq. 195,00 oltre a una veranda con w.c. per una superficie di mq. 29,00, alle terrazze per una superficie rilevata di mq. 305,00 e a una cantina posta al piano interrato di mq. 30,00, per una superficie lorda ragguagliata complessivamente pari a mq. 290,00 (superficie lorda reale circa mq. 600,00). Presenta un'altezza interna utile di



circa mt. 2,70 e risulta dotata di finiture interne di pregio, con porte in legno massello e pavimenti in parquet.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente ben funzionanti. Esiste l'impianto di condizionamento/climatizzazione.

Attestazione di prestazione energetica redatta in data 30/09/2015, valida fino al 30/09/2025. Indice di prestazione energetica: Classe E.

Riguardo allo stato di manutenzione, l'appartamento si presenta in buonissime condizioni essendo stato oggetto di un recente intervento edilizio di manutenzione straordinaria ed opere interne.

Non sono state riscontrate né difformità edilizio-urbanistiche, né catastali.

Spettano all'unità immobiliare in oggetto tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale. Spese ordinarie annue di gestione pari a circa Euro 1.075,00, salvo conguaglio di fine anno.

Sono state deliberate spese straordinarie non ancora scadute per il rifacimento della facciata, quantificate per quote millesimali di competenza in circa Euro 5.540,00; sussistono inoltre spese condominiali scadute e insolute pari a circa Euro 945,14 per spese di manutenzione straordinaria ascensori.

Tutti gli oneri come sopra quantificati sono riferiti alla data di redazione della perizia del tecnico (giugno 2017).

B) Autorimessa sita al piano interrato del complesso condominiale in esame, censita al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 48, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 32, piano S1, Rendita catastale Euro 59,50.

Trattasi di garage pertinenziale dell'unità immobiliare di cui al corpo A) in quanto



direttamente comunicante con la cantina, già accessorio del sopra descritto appartamento.

In buono stato di manutenzione, non sono state riscontrate difformità edilizio-urbanistiche; parimenti sotto il profilo catastale è stata appurata l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti.

Spettano all'unità immobiliare in oggetto tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale. Spese ordinarie annue di gestione pari a circa Euro 125,00 salvo conguaglio di fine anno. Relativamente alle spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute per il rifacimento della facciata, sono dovuti oneri per circa Euro 633,75; con riguardo invece alle spese condominiali scadute e insolute gli oneri per spese di manutenzione straordinaria ascensori ammontano a circa Euro 70,25.

I predetti oneri sono quantificati con riferimento alla data di redazione della perizia (giugno 2017).

LOTTO N. 02

Diritti di usufrutto pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 47, costituito da locale uso garage ubicato al piano interrato del complesso condominiale in esame, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 36, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 31, piano S1, Rendita catastale Euro 48,03.

In buono stato di manutenzione, non sono state riscontrate né difformità edilizio-urbanistiche, né catastali corrispondendo lo stato dei luoghi con la planimetria in atti.

Spettano all'unità immobiliare in oggetto tutti i diritti e i doveri pro-quota



LOTTO N. 03

Diritti di usufrutto pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 47, costituito da locale uso garage censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 47, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 22, piano T, Rendita catastale Euro 40,90.

Ricavato sotto la rampa di accesso carrabile, detto immobile è accessibile solo dall'esterno attraverso gli idonei spazi pubblici.

In buono stato di manutenzione non sono state riscontrate né difformità edilizio-urbanistiche, né catastali.

L'immobile in esame non è compreso nella ripartizione millesimale di cui al relativo regolamento condominiale, risultando rispetto al medesimo parte a sé stante.

LOTTO N. 04

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) - Via Filippo Turati censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 124, Part.IIa 658, Sub 80, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 1, piano T, Rendita catastale Euro 1,08.

(descrizione segue alla pagina 24)



Trattasi di vetrina per esposizione pubblicitaria atta a contenere cartelli, poster o simili, in ottimo stato di manutenzione.

Piccolissima porzione di un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio edificato nel periodo compreso tra il 1994 e il 2000, sito in una zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni, quasi a ridosso del centro storico. Rappresentata da una nicchia o incavo destinato a vetrina di esposizione pubblicitaria, è ubicata nell'androne dell'ingresso al piano terra di detto condominio sito in V.le Filippo Turati n. 22.

Conforme all'uso cui è destinata, non sono state riscontrate per essa né difformità edilizio-urbanistiche, né catastali. Spettano all'unità immobiliare in oggetto tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale.

Relativamente a tutti i Lotti, la presente vendita non è soggetta a I.VA.

Gli immobili di cui ai Lotti 1 – 2 – 3 sono attualmente utilizzati dai soggetti eseguiti e dai loro familiari; l'unità immobiliare di cui al Lotto 4 è libera.

Si rimanda alla perizia di stima depositata in data 27.6.2017 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.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO N. 05

Diritti di piena proprietà pari all'intero sugli immobili siti nel Comune di Terni (TR) – Via Giuseppe Di Vittorio n. 45-47, costituiti da:

- porzione di fabbricato ad uso ufficio (Corpo A);
- porzione di fabbricato ad uso ufficio (Corpo B).

Gli immobili in esame sono posti ai piani 1-T-S1 di un fabbricato a torre edificato tra il 1975 e il 1980, ubicato in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni quasi a ridosso del centro storico. L'intero fabbricato ha una destinazione residenziale-commerciale ed è regolato in condominio comprendente 49 u.i.u. di cui 31 abitazioni, 1 negozio, 2 uffici, 13 garage e 2 magazzini, dislocati in complessivi 15 piani (14 fuori terra e 1 interrato) collegati dalla scala interna e da n. 02 ascensori; il piano interrato è accessibile anche dall'esterno a mezzo rampa carrabile.

Corpo A) Immobile con destinazione d'uso ufficio sito a Terni – Via G. Di Vittorio n. 47 censito al N.C.E.U. di detto Comune al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza vani 3, piani S1-1, Rendita catastale Euro 937,37.

Posto al primo piano si compone di disimpegno, sala d'attesa, locale uso ufficio, wc e ripostiglio, per una superficie utile rilevata pari a mq. 93,60 oltre a pertinenze esclusive costituite da terrazze per una superficie di mq. 151,90 e da una cantina posta al piano interrato in un piccolo ambiente sottoscala per una superficie utile di mq. 2,90. Le terrazze, tra loro comunicanti, sono in parte di ornamento e in parte accessorie dando luogo di fatto a un parcheggio privato con dislocazione di posti auto coperti.



L'immobile si presenta in buone condizioni generali con locali ben illuminati e areati, porte in legno massello talune scorrevoli in vetro, pavimenti in resina, servizio igienico con rivestimento in piastrelle di ceramica a mosaico. L'altezza interna utile è di circa mt. 2,70.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano di tipo tradizionale; gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente in buone condizioni, è tuttavia da verificare la conformità non essendo stata fornita la documentazione a ciò necessaria. Sussiste impianto di condizionamento autonomo con split murali nei vari locali.

E' stato redatta dal perito l'attestazione di prestazione energetica: indice classe G.

Immobile attualmente occupato con contratto non registrato di "comodato precario senza determinazione di durata", formalmente stipulato in data antecedente il pignoramento, ma scaduto al 31/12/2017.

Sussistono irregolarità catastali ed edilizio-urbanistiche.

Sotto il profilo catastale il presente immobile non è rappresentato correttamente in planimetria a seguito di un ampliamento costituito da una superficie abusiva da sanare e di una diversa distribuzione degli spazi interni, unità di fatto unita tramite una scala interna con il corpo B sottostante (sub 56), dunque da censire unitariamente con la necessaria variazione catastale.

Situazione regolarizzabile tramite presentazione di Doc.f.a al competente Ufficio catastale; oneri quantificabili in Euro 500,00 di cui si è già tenuto conto per la determinazione del prezzo.

Sotto il profilo edilizio e urbanistico sussiste una superficie abusiva di circa mq. 37



derivante dalla chiusura di parte del portico (terrazza coperta) in ampliamento all'unità immobiliare autorizzata. E' possibile procedere alla sua regolarizzazione tramite pratica edilizia da presentare al competente ufficio del Comune di Terni volta ad ottenere il rilascio di una "Scia a Sanatoria" previo pagamento del contributo di costruzione e relativa sanzione, questi ultimi quantificabili solo al momento della redazione del progetto a sanatoria.

Oneri preventivati pari a Euro 3.500,00 di cui si è già tenuto conto per la determinazione del prezzo.

Spettano all'unità immobiliare in oggetto tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale (23,400 millesimi di proprietà generale). Spese ordinarie di gestione pari a circa Euro 600,00 annue, salvo conguagli consuntivi.

Sono state deliberate per il rifacimento della facciata spese straordinarie quantificate per i millesimi di competenza in circa Euro 2.925,00, non ancora scadute alla data di redazione della perizia del tecnico (27/03/2018); con riferimento alla data del 31/12/2017 non sussistono spese condominiali scadute e insolute, salvo conguagli consuntivi.

Corpo B) Immobile con destinazione d'uso ufficio sito a Terni – Via G. Di Vittorio n. 45 censito al N.C.E.U. di detto Comune al F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 56, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 8, piani S1- T, Rendita catastale Euro 2.912,82.

Unità immobiliare derivata per variazione di destinazione da negozio a ufficio, ex Part.IIa 236/2. E' composto da disimpegno, tre vani adibiti a ufficio e da due wc al piano terra, per una superficie utile rilevata pari a mq. 86,90 oltre a pertinenze



accessorie comunicanti costituite da disimpegno, ripostiglio, sala riunioni, due wc al piano interrato per una superficie utile rilevata di mq. 91,40.

L'immobile si presenta in buonissime condizioni generali in quanto oggetto di recenti interventi di opere interne e di manutenzione straordinaria. Ha ingresso e vetrine di grandi superfici con infissi di vetro e metallo, controsoffittature con faretti, porte in legno tamburato talune scorrevoli in vetro, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, servizi igienici con rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'altezza interna utile è di circa mt. 3,30 al piano terra e mt. 2,70 al piano interrato.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo costituito da più generatori; l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente in buone condizioni, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

E' da verificare la conformità per gli impianti di gas e fognatura, mentre è stata fornita idonea documentazione per quanto attiene l'impianto elettrico e idrico.

E' stato redatta dal perito l'attestazione di prestazione energetica: indice classe A2.

Immobile attualmente occupato con contratto di locazione registrato stipulato in data antecedente il pignoramento, di durata annuale. Prossima scadenza 21/06/2019, canone esente IV.A. pari a Euro 10.800,00 annui.

Sussistono irregolarità catastali: il presente immobile non è rappresentato correttamente in planimetria giacchè di fatto unito tramite una scala interna con il corpo A soprastante (sub 3), andando a formare un'unica unità immobiliare che dovrà dunque essere censita nella sua interezza e consistenza mediante variazione catastale.

Situazione regolarizzabile tramite presentazione di Doc.fa al competente Ufficio



catastale; oneri quantificabili in Euro 500,00 di cui si è già tenuto conto per la determinazione del prezzo.

Per detto immobile non sono state rilevate difformità sotto il profilo edilizio-urbanistico. Spettano alla presente u.i. tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale (42,750 millesimi di proprietà generale). Spese ordinarie di gestione pari a circa Euro 660,00 annue, salvo conguagli consuntivi.

Sono state deliberate per il rifacimento della facciata spese straordinarie quantificate per i millesimi di competenza in circa Euro 5.343,75, non ancora scadute alla data di redazione della perizia del tecnico (27/03/2018); con riferimento alla data del 31/12/2017 non sussistono spese condominiali scadute e insolute, salvo conguagli consuntivi.

il bene sopra descritto come Lotto 5 corrispondente al Lotto 2 della perizia parte 2 di 5 redatta dal Geom. Roberto Mariotti datata 27.3.2018.

LOTTO N. 06

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) – Via Romagna n. 118 costituito da una porzione di fabbricato ad uso ufficio ubicato nel quartiere "Borgo Bovio", in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni limitrofa al centro.

L'intero fabbricato, edificato nel periodo 2006-2008, ha una destinazione residenziale, direzionale e commerciale ed è regolato in condominio comprendente 79 u.i.u. di cui 33 abitazioni, 2 negozi, 5 uffici, 39 garage/posti auto, dislocati in complessivi 11 piani (9 fuori terra e 2 interrati) collegati con idonea scala interna e n. 02 ascensori; entrambi i piani interrati sono accessibili anche dall'esterno a mezzo rampa carrabile. L'unità immobiliare in esame è censita al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 111, Part.IIa 441, Sub 92, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 9,5, piano 1, Rendita



catastale Euro 3.458,97.

Derivata dalla fusione di due precedenti u.i. distinte agli ex sub 4 e 5, si compone di due vani adibiti a studio dentistico, due vani adibiti a studio medico, reception, sale di attesa, sala sterilizzazione, locale uso ufficio, due bagni - di cui uno per soggetti diversamente abili - bagno/spogliatoio con antibagno e disimpegni, per una superficie utile rilevata pari a mq. 132,90 oltre a pertinenze costituite da terrazze per una superficie di mq. 101,00.

L'immobile è in ottime condizioni generali sia per essere di recente costruzione, sia perché oggetto di lavori di adattamento nel 2011 ai fini dell'attuale stato dei luoghi; presenta locali ben illuminati e areati, porte in legno tamburato, pavimenti in gres porcellanato, servizi igienici con rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'altezza interna utile è di circa mt. 2,70.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano di tipo tradizionale. L'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente in buone condizioni: non è stata fornita al perito documentazione utile a verificarne la conformità, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità garantisce la sussistenza di condizioni di sicurezza per gli impianti installati. Sussiste impianto di condizionamento autonomo con split murali nei vari locali.

E' stato redatta dal perito l'attestazione di prestazione energetica: indice classe F.

Immobile attualmente occupato da un unico conduttore con N. 02 contratti di locazione commerciale registrati, stipulati in data antecedente il pignoramento per la durata di sei anni rinnovabili. Prossima scadenza il 31/01/2023 (ex sub 4) e il 30/03/2023 (ex sub 5), canone complessivamente pari a Euro 20.400,00 annui oltre



I.V.A..

Non sono state riscontrate difformità né edilizio-urbanistiche, né catastali.

Spettano alla presente u.i. tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale (45,006 millesimi di proprietà generale). Le spese ordinarie di gestione sono pari a circa Euro 1.152,00 annue, salvo conguagli consuntivi.

Con riferimento alla data del 31/12/2017 sussistono spese condominiali scadute e insolute pari a Euro 8.515,00 salvo conguagli.

il bene sopra descritto come Lotto 6 corrispondente al Lotto 1 della perizia parte 1 di 5 redatta dal Geom. Roberto Mariotti datata 27.3.2018.

LOTTO N. 07

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) – Via Tre Colonne n. 28/A facente parte del complesso edilizio di pregio conosciuto come ex Palazzo Morandi, ubicato in zona residenziale nel centro storico dell'abitato cittadino di Terni. In particolare, il presente immobile fa parte di un corpo prospiciente sul cortile interno e su Via Tre Colonne che, edificato/ristrutturato nel periodo compreso tra il 1989 e il 1992, è costituito da un fabbricato residenziale e commerciale regolato in condominio comprendente 38 u.i.u. di cui 10 abitazioni, 7 negozi, 20 garage/posti auto e 1 magazzino, dislocati in complessivi 4 piani (3 fuori terra e 1 interrato) collegati da due separate scale interne con relativo ascensore (scala C e D); il piano interrato è accessibile anche dall'esterno a mezzo rampa carrabile.

L'unità immobiliare in esame è censita al N.C.E.U. del Comune di Terni al F.gl. 115, Part.IIa 513, Sub 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza mq 91, piano T-S1, Rendita catastale Euro 4.930,05.



Si compone di un locale principale ad uso negozio al piano terra per una superficie utile rilevata pari a mq. 53,10, oltre a pertinenze accessorie comunicanti costituite da wc e anti wc al piano terra e da un sottonegozio al piano interrato per una superficie utile rilevata di mq. 103,20.

L'immobile è in buonissime condizioni generali con locali ben illuminati e areati, ingresso e vetrine di grandi superfici con infissi in vetro e metallo, controsoffittature con faretti, pavimenti in resina nel negozio e in laminato nel sottonegozio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel wc dotato di porta interna in legno tamburato, L'altezza interna utile è di circa mt. 4,00 nel negozio al piano terra e di circa mt 3,25 nel sottonegozio al piano interrato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano di tipo tradizionale. L'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia e visivamente in buone condizioni; è tuttavia da verificarne la conformità non essendo stata fornita al perito alcuna documentazione a ciò idonea. Sussiste impianto di condizionamento autonomo con split murali nei vari locali.

E' stato redatta dal perito l'attestazione di prestazione energetica: indice classe F.

Immobile attualmente occupato da un conduttore con contratto di locazione commerciale registrato, stipulato in data antecedente il pignoramento per la durata di sei anni rinnovabili. Prossima scadenza il 30/09/2021, canone complessivamente pari a Euro 14.400,00 annui oltre I.V.A.

Non sono state riscontrate difformità né edilizio-urbanistiche, né catastali.

Spettano alla presente u.i. tutti i diritti e i doveri pro-quota millesimale, come riportati nel relativo regolamento condominiale (17,360 millesimi di proprietà generale). Le



spese ordinarie di gestione pari a circa Euro 408,00 annue, salvo conguagli consuntivi.

Con riferimento alla data del 31/12/2017 sussistono spese condominiali scadute e insolute pari a Euro 320,00 salvo conguagli.

il bene sopra descritto come Lotto 7 corrisponde al Lotto 3 della perizia parte 3 di 5 redatta dal Geom. Roberto Mariotti datata 27.3.2018.

Relativamente ai Lotti 5 – 6- 7, la presente vendita potrà essere assoggettata o meno a I.VA. anche a seconda della natura del soggetto aggiudicatario; la vendita dei rimanenti Lotti è esente da I.V.A.

Gli immobili di cui ai Lotti 1 – 2 – 3 sono attualmente utilizzati dai soggetti esecutati e dai loro familiari, l'unità immobiliare di cui al Lotto 4 è libera.

Contestualmente alla presente Ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione per i Lotti 1-2-3-5 Corpo A.

in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Terni, 23.07.2018 .

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Ilaria Palmeri

