



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI

Il giudice dell'esecuzione,

Visto l'andamento attuale degli esperimenti di vendita senza incanto effettuati all'interno del circondario del Tribunale di Terni;

Rilevato come il mercato delle vendite giudiziarie, attivo nel territorio e sufficientemente diffuso, conduce ad aggiudicazioni congrue, ma non ancora del tutto soddisfacenti;

Rilevata la necessità di doversi attivare al fine di consentire una maggiore pubblicità degli avvisi di vendita, così da consentire una maggiore partecipazione e cercare di ottenere aggiudicazioni allo svolgersi dei primi esperimenti di vendita, in modo tale da non pregiudicare eccessivamente il ricavato delle vendite, il conseguente interesse del ceto creditorio alla massima soddisfazione possibile e il risultato di un'equa esdebitazione in favore del debitore esecutato;

Ritenuto pertanto dover integrare la disciplina della pubblicità, per gli esperimenti di vendita - sia per le procedure già in corso sia per quelle future;

Letto l'art. 490 c.p.c.

P.Q.M.

INTEGRA la disciplina della pubblicità immobiliare di tutte le ordinanze di vendita efficaci alla data di pubblicazione della presente ordinanza, con sua applicazione immediata agli esperimenti di vendita da fissarsi, nel seguente modo:

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, libero da persone ma non da cose, occupato dal debitore, occupato da terzi con o senza titolo e se l'ordine di liberazione sia stato emesso

nelle ipotesi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c., nonché le istruzioni per ottenere la liberazione a carico della procedura mediante l'esecuzione dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ex art. 560, comma VI, c.p.c.) 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 (di cui il professionista indicherà il nominativo e 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;
- d. l'indicazione che 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 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;
- e. a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) 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° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f. la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- g. 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;

- h. i siti Internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima;
- i. il nome e il recapito telefonico del Custode e del Delegato se persona diversa;
- j. il nominativo del Gestore della Vendita Telematica e la sua piattaforma;
- k. l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- l. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche ed analogiche, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse con la precisazione che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;
- m. il luogo di consegna delle offerte analogiche, 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 e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;
- n. 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**;
- o. 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**);
- p. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni sull'immobile (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom S.r.l.) o sulla vendita telematica (presso il delegato e presso il gestore nominato per la vendita indicando, ove disponibile, il numero e gli orari di apertura del relativo call center).

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

- 1) pubblicazione di **copia della presente ordinanza di delega**, nonché **della relazione di**

stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), **della planimetria e dell'avviso di vendita** sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine dovranno essere inserite sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;

2) pubblicazione tramite il gestore Edicom S.r.l. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it

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

3) sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);

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

5) pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale www.Legalmente.net nonché pubblicazione su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

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

Del pari è ammesso ogni ulteriore adempimento pubblicitario proposto a titolo gratuito dal gestore della vendita telematica o dai creditori sui siti dagli stessi gestiti;

La pubblicità dovrà contenere le seguenti informazioni:

a. L'ufficio Giudiziario e il numero di ruolo della procedura;

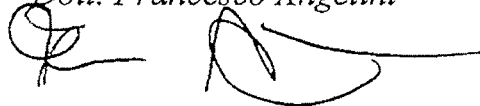
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato e l'indicazione dei suoi recapiti nonché, se soggetto diverso, di quelli del Custode;
- d. il Comune e l'indirizzo ove è situato il bene;
- e. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- f. la categoria (residenziale, commerciale etc..)
- g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i. il prezzo base, il prezzo minimo e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- l. il termine per la presentazione telematica e analogica delle offerte;
- m. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;

Si manda alla Cancelleria per la pubblicazione in tutti i fascicoli di esecuzione che si trovano nella fase di vendita.

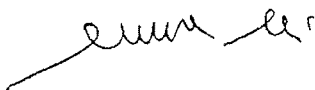
Terni, li 28.09.2023

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Francesco Angelini



TRIBUNALE DI TERNI
Depositato in cancelleria
il 02 OTT 2023
IL CANCELLIERE
Dir. Amm. vp
Dr. ANNA LELLI





TRIBUNALE DI TERNI
ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI
Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento delle riserva assunta all'udienza del 28 settembre 2021 e del 26.01.2022;
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. **19** lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

LOTTO 1 € 51.235,00;

LOTTO 2 € 5.190,00;

LOTTO 3 € 41.000,00;
LOTTO 4 € 36.830,00;
LOTTO 5 € 71.155,00;
LOTTO 6 € 38.475,00;
LOTTO 7 € 28.195,00;
LOTTO 8 € 165.420,00;
LOTTO 23 € 2.740,00;
LOTTO 24 € 5.175,00;
LOTTO 25 € 44.740,00;
LOTTO 26 € 36.990,00;
LOTTO 28 € 3.935,00;
LOTTO 29 € 4.070,00;
LOTTO 31 € 37.665,00
LOTTO 32 € 11.970,00
LOTTO 34 € 29.280,00;
LOTTO 35 € 40.600,00;
LOTTO 37 € 11.810,00;
LOTTO UNICO A € 128.295,60;
LOTTO UNICO B € 212.816,00;

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

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **L'AVV. ENRICO PANFILI**;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** 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, demandando al delegato, nel caso in cui nel prezzario del gestore siano previste più opzioni, la scelta di quella più conveniente per la procedura;

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

1) per prima cosa, ove non vi abbia già provveduto personalmente in precedenza, il delegato alla vendita procederà ad eseguire un accurato controllo del fascicolo di ufficio nonché

i controlli preliminari (appartenenza dei beni all'esecutato, completezza della perizia, sussistenza o meno della comunione legale, esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati ex artt. 498 e 599 c.p., etc...) sottoponendo le problematiche riscontrate al Giudice dell'esecuzione;

2) 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;

3) il professionista delegato è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento e denominato "RGE 183/2018 - Delega", dotato di home banking esclusivamente consultivo, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto; è fatto divieto al Professionista Delegato (così come al personale dell'Istituto di Credito) di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza di offerte, e gli è inibita la consultazione del conto per tutta la durata di ciascun esperimento di vendita (dalla pubblicazione dell'avviso al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte);

4) nel caso in cui il fondo spese già versato sul conto corrente intestato alla procedura aperto per la Custodia non sia sufficiente a coprire i costi del primo tentativo sarà cura del Delegato - coordinandosi con il Custode se soggetto diverso - acquisire la parte mancante del fondo spese da quantificare e richiedere via PEC al creditore procedente **il quale sarà tenuto all'integrazione nel termine di sessanta giorni**;

- il Delegato è altresì autorizzato a richiedere al creditore procedente, con gli stessi termini e modalità, ogni integrazione del fondo spese che risulti necessaria in corso di delega per portare a compimento tutti i tentativi di vendita già autorizzati dal GE; la richiesta dovrà essere inoltrata dal delegato non appena ne ravvisi la necessità, in modo da non rallentare la fissazione delle vendite successive; **tutti i fondi spese dovranno essere versati esclusivamente sul conto corrente relativo alla Custodia** mentre il conto corrente relativo alla delega è dedicato in via esclusiva alla gestione delle cauzioni e dei saldi prezzo;

- 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.;

- 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 senza indugio gli atti al GE;

5) il Professionista delegato dovrà svolgere **almeno quattro vendite nell'arco di 18 mesi:**

- la prima vendita dovrà essere esperita in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (solo nel caso in cui sia necessaria l'integrazione del fondo spese il predetto termine decorrerà dal versamento dello stesso);

- le vendite successive dovranno essere fissate contestualmente alla chiusura del verbale di asta deserta in modo tale da rispettare la tempistica prevista dalla presente ordinanza e fermo restando che ogni esperimento dovrà prevedere per la presentazione delle offerte d'acquisto un termine non inferiore a quarantacinque giorni (fermo restando che la pubblicità dovrà essere passata al gestore per la lavorazione novanta giorni prima della data fissata per la vendita);

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati alla direzione della procedura esecutiva; il rispetto degli stessi, così come di ogni altra disposizione contenuta nell'ordinanza, è tuttavia valutabile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591bis ultimo comma c.p.c.;

- il termine per la presentazione delle offerte telematiche e analogiche è stabilito nelle ore **11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica sincrona mista:**

- il luogo per la presentazione delle offerte analogiche è stabilito presso lo studio del delegato o presso la Cancelleria a scelta del professionista,

- 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; i costi dell'eventuale sala aste sono posti a carico del creditore precedente e coperti dal fondo spese;

- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. pertanto il delegato è tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente ordinanza:

- **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;

6) al momento della pubblicazione dell'avviso lo stesso dovrà essere depositato in PCT e all'esito di ciascuna vendita dovranno essere depositati nel fascicolo telematico i relativi atti; al termine della quarta vendita senza esito positivo, **dovranno essere rimessi gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** avente ad oggetto:

- il numero dei lotti e la sommaria descrizione dei beni posti in vendita;
- l'esito e i prezzi di ciascun tentativo di vendita per ciascun lotto;
- gli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;
- i costi di procedura e le operazioni effettuate sul c/c relativo alla delega e alla custodia;
- il numero di tentativi ancora utilmente esperibili;

ove il delegato non ritenga di suggerire al GE la chiusura anticipata della procedura, lo stesso provvederà contestualmente alla remissione degli atti a richiedere al creditore procedente (con le modalità più sopra indicate) le integrazioni del fondo spese occorrenti per la prosecuzione dei tentativi di vendita;

7) per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale telematico da depositarsi in PCT, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità, delle offerte, delle cauzioni e di ogni altro documento inerente il tentativo esperito;

8) 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 - nei casi in cui ciò sia possibile ex art. 560 comma VI c.p.c. - forme di pubblicità più idonee al caso concreto, modalità di vendita diverse da quelle già tentate).

9) Ai sensi dell'art. 16-bis co. 9 sexies D.L., 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l., 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119, **entro**

trenta giorni dalla comunicazione della propria nomina il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività iniziali svolte (fissazione del primo tentativo di vendita, richiesta di integrazione del fondo spese, notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, etc...) A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, **con cadenza semestrale**, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Ove al delegato sia stato affidato altresì l'incarico di Custode la relazione potrà essere unitaria (con termine semestrale in luogo di quello quadrimestrale previsto nell'ordinanza di nomina del Custode da intendersi a tutti gli effetti sostituito dalla presente ordinanza). Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche. Allo stato il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero è disponibile solo per il rapporto finale e ne è pertanto obbligatorio l'utilizzo. Per quanto riguarda il rapporto iniziale e quello semestrale, considerato che i relativi modelli XSD non sono stati ancora approntati, il professionista delegato utilizzerà allo stato un atto generico per redigerli e li depositerà telematicamente, salvo l'obbligo automatico di utilizzare il modello ministeriale anche per tali relazioni allorquando sarà predisposto.

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, libero da persone ma non da cose, occupato dal debitore, occupato da terzi con o senza titolo e se l'ordine di liberazione sia stato emesso nelle ipotesi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c., nonché le istruzioni per ottenere la liberazione a carico della procedura mediante l'esecuzione dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ex art. 560, comma VI, c.p.c.) 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 (di cui il professionista indicherà il nominativo e 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;

- d. l'indicazione che 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 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;
- e. a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del TU DPR 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) 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° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f. la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- g. 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;
- h. i siti Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- i. il nome e il recapito telefonico del Custode e del Delegato se persona diversa;
- j. il nominativo del Gestore della Vendita Telematica e la sua piattaforma;
- k. l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- l. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche ed analogiche, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse con la precisazione che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;
- m. il luogo di consegna delle offerte analogiche, 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 e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;
- n. 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**;
- o. 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);
- p. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni sull'immobile (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom S.r.l.) o sulla vendita telematica (presso il delegato e presso il gestore nominato per la vendita indicando, ove disponibile, il numero e gli orari di apertura del relativo call center).

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

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

inserirle sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;

2) pubblicazione tramite il gestore Edicom S.r.l. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it

www.astegiudiziarie.it

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

3) sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);

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

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

Del pari è ammesso ogni ulteriore adempimento pubblicitario proposto a titolo gratuito dal gestore della vendita telematica o dai creditori sui siti dagli stessi gestiti;

La pubblicità dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. L'ufficio Giudiziario e il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato ed l'indicazione del suoi recapiti, nonché se soggetto diverso di quelli del Custode;
- d. il Comune e l'indirizzo ove è situato il bene;
- e. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- f. la categoria (residenziale, commerciale etc..)
- g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i. il prezzo base, il prezzo minimo e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- l. il termine per la presentazione telematica e analogica delle offerte;
- m. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00, del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **presso il luogo 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 in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

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, trattandosi di mera irregolarità fiscale) 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;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo

[http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm) se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

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 (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure tramite un avvocato, 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.;

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 potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore 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. 183/2018 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;

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

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

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 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) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, 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. 183/2018**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

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 verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

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, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati 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;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, 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.;

- 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 valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al 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 prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è 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 dal creditore 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 in capo al creditore;

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

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 183/2018;

- 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - 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 di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

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) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario)
- 3) 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;
- 4) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 5) 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 (che dovrà eseguire personalmente, senza rivolgersi all'Esperto); 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) documentazione idonea a stabilire con certezza la sussistenza o meno del regime di comunione legale, anche per effetto della legge 76/2016; e) in caso di acquisto come bene personale ai sensi delle lettere c) d) f) dell'art. 179 c.c., acquisire la dichiarazione dell'aggiudicatario e del coniuge da rendersi nanti il Cancelliere dell'Ufficio esecuzioni; f) il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove necessario, contattando direttamente l'Esperto che ha stimato l'immobile, cui sarà corrisposto un compenso forfettario di Euro 200,00, oltre le spese vive documentate (in caso di pluralità di CDU la liquidazione sarà plurima solo ove rilasciati da Comuni diversi);
- 6) in caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"* (come da modello di decreto di trasferimento messo a disposizione dal Tribunale);

7) 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);

- notificare il decreto di trasferimento all'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985 (ove se ne profili concretamente la necessità, alla luce di quanto accertato dall'Esperto nella perizia di stima);

- 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 **dal conto relativo alla Custodia** (ove il Custode sia persona diversa sarà cura del delegato interfacciarsi con lo stesso per il sollecito pagamento delle 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, a restituire le cauzioni agli offerenti telematici mediante bonifico: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;

8) comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il 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);

9) depositare nota spese relativa al proprio compenso (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della delega), spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. attenendosi rigorosamente alle previsioni di cui al DM 2015, n. 227 e sulla base del modello di liquidazione reperibile sul sito internet del Tribunale; quale custode provvederà altresì all'invio dell'istanza di liquidazione dei compensi ai sensi del DM 80/2009 (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della Custodia, al relativo rendiconto ed all'estratto conto dall'apertura alla chiusura, come previsto nel punto successivo), secondo il modello diramato dall'Ufficio e reperibile sul sito internet del Tribunale (o solleciterà il Custode al deposito ove persona diversa dal delegato);

- contestualmente il delegato provvederà ad estinguere il conto relativo alla Custodia bonificando sul c/c relativo alla delega le somme ivi giacenti al fine di procedere al riparto, nel

caso si tratti di canoni di locazione o di altre indennità, o per restituire al creditore il residuo dei fondi spese anticipati (sollecitando il Custode in tal senso se persona diversa dal delegato);

- verificare se l'Esperto 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 (sulla base del modello reperibile sul sito internet del Tribunale);

10) **provvedere alle operazioni di distribuzione del ricavato** secondo le seguenti modalità:

- formulare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a **precisare i rispettivi crediti entro 15 giorni**, inviando a mezzo p.e.c. le note dei compensi e delle spese sostenute, e le coordinate bancarie precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori (salvo contestuale dichiarazione di antistatarietà) e/o di terzi;

- verificare la tempestività e ammissibilità degli atti di intervento, 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;

- invitare i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

- **procedere quindi a formare un progetto di distribuzione** contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano (indicando la misura ed il titolo nonché specificamente le voci per spese, interessi, e capitale soddisfatte e quelle rimaste insoddisfatte); tra le spese in prededuzione il delegato considererà il proprio compenso e quello degli altri ausiliari del giudice e gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura; tra le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. inserirà solo quelle documentate, 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**;

- nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato provvederà a formare il progetto sulla base della documentazione in atti, calcolando i compensi degli avvocati sulla base dei parametri medi di cui al d.m. 55/2014, e sulla base dell'ammontare del credito precettato; riconoscerà in ogni caso al creditore le sole spese vive documentate;

- 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, apponendo le marche sugli atti che ne siano privi;
 - il progetto dovrà essere comunicato ai creditori a mezzo PEC 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 30 giorni;
 - eventuali accantonamenti per i creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del GE;
 - 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, decorsi 20 giorni**, 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 (se il pagamento si è perfezionato tramite bonifico bancario, non occorre alcuna quietanza);
 - in caso di disaccordo, il professionista rimetterà gli atti Giudice dell'Esecuzione per la risoluzione delle controversie di cui all'art. 512 c.p.c. e per la formale liquidazione delle note spese ove vi sia contestazione sul punto;
- 11) non appena eseguiti i pagamenti il delegato invierà la sua relazione conclusiva al GE per l'emissione del provvedimento di chiusura allegando:
- il progetto di riparto;
 - il verbale di approvazione;
 - i bonifici effettuati;
 - le eventuali quietanze nel caso di pagamento mediante assegni circolari;
 - la fattura del custode, del delegato e dell'Esperto;
 - l'estratto conto integrale dall'apertura all'estinzione;
- 12) in caso di difficoltà nel corso delle operazioni delegate il professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

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, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- 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.asteannunci.it	www.asteavvisi.it	www.rivistaastegiudiziarie.it	www.astegiudiziarie.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 **30 giorni** 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:

Lotto n. 1: NCEU Comune di San Gemini (TR) foglio 9 part. 741 sub 11 cat. C/1

Piena proprietà di un negozio posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito a San Gemini (TR) in Via Osteria N. 335/A adibito a palestra multifunzionale sviluppato su un unico piano (piano terra) composto da ingresso dal lastrico solare comune, ampio corridoio, due sale

di cui una di vasta metratura adibita a palestra e una di metratura inferiore adibita a studio fisioterapico, un servizio igienico e un balcone.

Superficie netta complessiva pari a circa 59,60 mq oltre il balcone (lastrico solare) di 28,30 mq. L'immobile risulta essere non conforme alla documentazione catastale; costo per la variazione catastale € 800,00 circa, già decurtate dal prezzo di stima.

Sono presenti, altresì, delle difformità urbanistiche sanabili con costo di circa € 2.200,00 già decurtate dal prezzo di stima.

L'immobile insiste su un fabbricato condominiale i cui oneri insoluti per le annualità 2019 e 2020 risultano pari ad un totale di € 3.326,35 già decurtate dal prezzo di stima.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso commerciale NON opponibile.

Prezzo di stima € 51.235,00.

Lotto n. 2: NCEU Comune di San Gemini (TR) foglio 9 part. 805 sub 14 e sub 20 cat. C/2

Piena proprietà di due magazzini/locali depositi posti al piano interrato di un fabbricato condominiale sito a San Gemini (TR) in Via Osteria N. 335/A, di cui uno di mq 14 ed il secondo di mq 8.

Entrambi si trovano allo stato grezzo senza intonaco e tinteggiatura in blocchetti di cls, con pavimento in cemento di tipo industriale. Sono dotati di impianto elettrico per un punto luce. Le porte di accesso sono di alluminio di tipo REI.

Gli immobili risultano conformi alla documentazione catastale e urbanistica.

Gli immobili insistono su un fabbricato condominiale di cui non si è potuto reperire il nominativo dell'amministratore.

Gli immobili risultano liberi.

Prezzo di stima € 5.190,00.

Lotto n. 3: NCEU del Comune di Terni foglio 89 part. 229 sub 5 cat. A/3

Piena proprietà di un appartamento di tipo economico posto al piano primo di un fabbricato condominiale sito a Terni in Via Carnia n. 1, con corte di pertinenza, elevato di quattro piani fuori terra, avente destinazione residenziale ed uno interrato dove sono ubicate le cantine e i locali autorimessa. L'unità immobiliare si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, due terrazzi ed una cantina posta al piano seminterrato di circa mq 5,30. L'appartamento si sviluppa su una superficie netta pari a circa mq 79,25 mq.

L'immobile risulta conforme alla documentazione catastale e urbanistica.

L'immobile insiste su un fabbricato condominiale i cui oneri insoluti per le annualità 2019 e 2020 risultano pari ad un totale di € 1.840,67.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Prezzo di stima € 41.000,00.

Lotto n. 4: NCEU del Comune di Terni foglio 100 part. 861 sub 2 cat. C/6

Piena proprietà di un'autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato sito a Terni in Strada di Pantano n. 22, realizzato all'interno di un'area industriale, con accesso mediante rampa esterno e dalla scala interna del fabbricato.

Il locale, con struttura portante in cemento armato e solai in elementi prefabbricati, si presenta con le tamponature in laterizio e finiture in intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni sono in alluminio e la saracinesca basculante in alluminio con apertura elettrica motorizzata. E' dotato di una porta in metallo di tipo tagliafuoco comunicante con la scala comune e di un impianto di illuminazione con n. 4 punti luce e prese elettriche.

Si sviluppa su una superficie netta complessiva pari a circa mq 130,30.

L'immobile risulta conforme alla documentazione catastale e urbanistica e privo di condominio.

Sussiste una servitù di inedificabilità n. 171 del 08/01/2004 a favore ed a carico della società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." con sede in Terni, proprietaria delle p.lle in oggetto: Fondo servente: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 692 di 2.218 mq; Fondo dominante: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 861 di 322 mq secondo cui la società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." ASSERVE ai soli fini edificatori la superficie afferente alla p.lla 692 al fine di permettere l'edificazione sulla p.lla 861 del Fg. 100 di un intervento edilizio. Non risulta in essere per tale fabbricato adibito ad uffici alcuna servitù di passaggio sulla corte della p.lla 692 (accesso pedonale e carrabile).

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso transitorio ma l'immobile verrà liberato una volta avvenuta l'aggiudicazione.

Prezzo di stima € 36.830,00.

Lotto n. 5: NCEU del Comune di Terni foglio 100 part. 861 sub 3 cat. A/10

Piena proprietà di un ufficio posto al piano rialzato di un fabbricato sito a Terni in Strada di Pantano n. 22, realizzato all'interno di un'area industriale.

L'unità immobiliare è costituita da un locale con destinazione d'uso direzionale suddiviso in vari uffici. Sviluppato su un unico piano, composto da ingresso/sala attesa, n. 6 uffici e N. 2 servizi igienici con antibagno. La superficie netta complessiva è di circa mq 126,10.

L'immobile risulta conforme alla documentazione catastale e urbanistica e privo di condominio. Sussiste una servitù di inedificabilità n. 171 del 08/01/2004 a favore ed a carico della società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." con sede in Terni, proprietaria delle p.lle in oggetto: Fondo servente: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 692 di 2.218 mq; Fondo dominante: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 861 di 322 mq secondo cui la società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." ASSERVE ai soli fini edificatori la superficie afferente alla p.lla 692 al fine di permettere l'edificazione sulla p.lla 861 del Fg. 100 di un intervento edilizio. Non risulta in essere per tale fabbricato adibito ad uffici alcuna servitù di passaggio sulla corte della p.lla 692 (accesso pedonale e carrabile).

L'immobile è occupato dal debitore e da terzi con contratto di comodato d'uso NON opponibile. Prezzo di stima € 71.155,00.

Lotto n. 6: NCEU del Comune di Terni foglio 100 part. 861 sub 6 cat. A/10

Piena proprietà di un ufficio posto al piano primo di un fabbricato sito a Terni in Strada di Pantano n. 22, realizzato all'interno di un'area industriale.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso separato mediante una parete in cartongesso da un ampio ufficio, un locale adibito a cucina/mensa, N. 2 uffici con disimpegno ed un servizio igienico. E' dotato di due balconi.

La superficie netta complessiva è di circa mq 95,20.

L'immobile risulta non conforme alla documentazione catastale; costo per la variazione catastale € 500,00 circa, già decurtati dal prezzo di stima.

Sono presenti, altresì, delle difformità urbanistiche sanabili con costo di circa € 2.200,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Sussiste una servitù di inedificabilità n. 171 del 08/01/2004 a favore ed a carico della società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." con sede in Terni, proprietaria delle p.lle in oggetto: Fondo servente: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 692 di 2.218 mq; Fondo dominante: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 861 di 322 mq secondo cui la società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." ASSERVE ai soli fini edificatori la superficie afferente alla p.lla 692 al fine di permettere

l'edificazione sulla p.lla 861 del Fg. 100 di un intervento edilizio. Non risulta in essere per tale fabbricato adibito ad uffici alcuna servitù di passaggio sulla corte della p.lla 692 (accesso pedonale e carrabile).

L'immobile, privo di condominio, è occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. Prezzo di stima € 38.475,00.

Lotto n. 7: NCEU del Comune di Terni foglio 100 part. 861 sub 7 cat. A/10

Piena proprietà di un ufficio posto al piano primo di un fabbricato sito a Terni in Strada di Pantano n. 22, realizzato all'interno di un'area industriale.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso separato mediante una parete in cartongesso da un ufficio, un secondo ufficio, un disimpegno ed un servizio igienico. E' dotato di un balcone.

La superficie netta complessiva è di circa mq 60,10.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale.

Sono presenti delle difformità urbanistiche sanabili con costo di circa € 2.200,00, già decurtate dal prezzo di stima.

Sussiste una servitù di inedificabilità n. 171 del 08/01/2004 a favore ed a carico della società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." con sede in Terni, proprietaria delle p.lle in oggetto: Fondo servente: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 692 di 2.218 mq; Fondo dominante: terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 861 di 322 mq secondo cui la società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." ASSERVE ai soli fini edificatori la superficie afferente alla p.lla 692 al fine di permettere l'edificazione sulla p.lla 861 del Fg. 100 di un intervento edilizio. Non risulta in essere per tale fabbricato adibito ad uffici alcuna servitù di passaggio sulla corte della p.lla 692 (accesso pedonale e carrabile).

L'immobile, privo di condominio, è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, scadenza 14 giugno 2022, rinnovabile di ulteriori anni sei. Canone di locazione pari ad € 3.444,00 oltre IVA annui, pari ad € 287,00 oltre IVA mensili.

Prezzo di stima € 28.195,00.

Lotto n. 8: NCEU del Comune di Terni foglio 100 part. 692 Cat. C/2

Piena proprietà di un capannone industriale ad uso magazzino, con annessa corte di pertinenza, sito a Terni in Strada di Pantano n. 22, realizzato all'interno di un'area industriale.

La superficie netta complessiva del capannone è di circa mq 510,00, quella della corte è di circa mq 1.958,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale e urbanistica.

Sussiste una servitù di inedificabilità n. 171 del 08/01/2004 a favore ed a carico della società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." con sede in Terni, proprietaria delle p.lle in oggetto: **Fondo servente:** terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 692 di 2.218 mq; **Fondo dominante:** terreno posto nel Comune di Terni, Loc.tà Pantano censito al Fg. 100, p.lla 861 di 322 mq secondo cui la società "Impresa Costruzioni Edili Meriziola S.r.l." ASSERVE ai soli fini edificatori la superficie afferente alla p.lla 692 al fine di permettere l'edificazione sulla p.lla 861 del Fg. 100 di un intervento edilizio. Non risulta in essere per tale fabbricato adibito ad uffici alcuna servitù di passaggio sulla corte della p.lla 692 (accesso pedonale e carrabile).

Inoltre, sono presenti un manufatto edilizio adibito a cabina elettrica di proprietà ASM e strutture/impianti e depositi (silos e cisterna interrata) funzionali dell'impianto di biomassa di proprietà/utilizzo della società "Bioenergiaterni s.r.l." dal 03/02/2014.

La scrivente C.T.U. tiene a precisare che le sopracitate attrezzature e impianti presenti nel Lotto 008 di proprietà/utilizzo della società "Bioenergiaterni s.r.l." restano esclusi dalla presente valutazione immobiliare.

L'immobile, privo di condominio, è occupato per la parte adibita a magazzino dalla società debitrice, per la restante parte di circa mq 50,00 da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, scadenza 16 marzo 2026, non rinnovabile, per la quale è in corso un'azione di convalida di sfratto per morosità.

Canone di locazione pari ad € 12.000,00, oltre IVA annui.

Prezzo di stima € 165.420,00.

Lotto n. 23: NCEU del Comune di Terni foglio 107 part. 573 sub 4 cat. F/5

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano terra di un edificio di recente costruzione costituito da due blocchi l'uno, sul quale insiste l'unità immobiliare in esame, sito a Terni in Via Damiano Chiesa n. 15 (il secondo, sito a Terni in Via Nazario Sauro n. 32).

Il lastrico solare praticabile è ubicato al piano terra del lato sud-est del fabbricato su cui insiste di pertinenza di quest'ultimo. Si accede ad esso da Via Damiano Chiesa da un cancello in alluminio passando sulla proprietà della particella 569 (edificio attiguo), in prossimità della

rampa dell'autorimessa e ha funzione di copertura dei locali adibiti ad autorimesse poste ai due piani interrati.

Il lastrico è in parte sede di griglie di areazione per i locali sottostanti e in parte è pavimentato con breccino come pertinenza dell'immobile su cui insiste.

La superficie catastale è pari a mq 35,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale ed edilizia.

L'immobile insiste in un fabbricato con un super-condominio per la gestione delle parti comuni ai due blocchi del fabbricato i cui oneri insoluti risultano pari ad € 1.794,00 da suddividersi in quota parte tra tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

L'immobile è libero.

Prezzo di stima € 2.740,00.

Lotto n. 24: NCEU del Comune di Terni foglio 107 part. 569 sub 2 cat. Lastrico solare

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano terra di un edificio di recente costruzione costituito da due blocchi l'uno, sul quale insiste l'unità immobiliare in esame, sito a Terni in Via Nazario Sauro n. 32 (il secondo, sito a Terni in Via Damiano Chiesa n. 15).

Il lastrico solare praticabile è ubicato al piano terra del lato est del fabbricato su cui insiste di pertinenza di quest'ultimo. Risulta essere il sedime dell'ingresso delle unità immobiliari e copertura dei locali adibiti ad autorimessa posti ai due piani interrati del fabbricato.

Risulta, inoltre, essere destinato al pubblico passaggio in quanto costituisce, di fatto, un portico privato ad uso pubblico, posto lungo il marciapiede di Via Damiano Chiesa.

La superficie catastale è pari a mq 66,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale ed edilizia.

L'immobile insiste in un fabbricato con un super-condominio per la gestione delle parti comuni ai due blocchi del fabbricato i cui oneri insoluti risultano pari ad € 1.794,00 da suddividersi in quota parte tra tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

L'immobile è libero.

Prezzo di stima € 5.175,00.

Lotto n. 25: NCEU del Comune di Terni foglio 153 part. 47 sub 3 cat. A/3

NCEU del Comune di Terni foglio 153 part. 47 sub 6 cat. C/6

Piena proprietà di un appartamento di tipo economico con cantina e autorimessa sito a Terni in Via della Chimica n. 2, posto al piano primo di un fabbricato residenziale di due piani fuori

terra ed un piano interrato adibito a cantine, autorimesse e magazzini, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un terrazzo e una cantina posta al piano seminterrato di circa mq 6.60.

L'appartamento sviluppa una superficie netta complessiva pari a mq 84,20, mentre l'autorimessa ha una superficie catastale di mq 12,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale ed edilizia.

L'immobile insiste in un fabbricato con condominio i cui oneri insoluti risultano pari ad € 5.510,17.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo scadente al 01.10.2022

Prezzo di stima € 44.740,00.

Lotto n. 26: NCEU del Comune di Terni foglio 113 part. 208 sub 1 cat. C/1

Piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale con corte di pertinenza, elevato di quattro piani fuori terra, sito a Terni in Viale dello Stadio N. 37/39, composto da un locale vendita con N. 2 vetrine, di cui una con porta d'ingresso, un deposito e un servizio igienico, dotati entrambi di finestre.

Il locale ha una superficie netta complessiva pari a circa mq 37,30.

L'immobile risulta non essere conforme alla documentazione catastale; costo per la variazione catastale € 500,00 circa, già decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono difformità urbanistiche sanabili con un costo di circa € 2.500,00, già decurtati dal prezzo di stima.

L'immobile insiste in un fabbricato con condominio i cui oneri insoluti risultano pari ad € 393,28.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Prezzo di stima € 36.990,00.

Lotto n. 28: NCEU del Comune di Terni foglio 113 part. 208 sub 14 cat. C/3

Piena proprietà di un'autorimessa sita al piano seminterrato rispetto al piano stradale di un manufatto edilizio, con corte di pertinenza, elevato di un piano fuori terra ed avente destinazione rimessa/autorimessa, sito a Terni in Viale dello Stadio N. 35, con accesso dal passo carrabile dotato di cancello manuale lungo la sede stradale.

Il locale con struttura in muratura si presenta con le pareti divisorie in tramezzi di laterizi tinteggiati di bianco, solaio di copertura realizzato con travetti e tavelloni, copertura piana con

strato impermeabilizzante, facciate intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento e saracinesca manuale in metallo zincato.

E' dotato di impianto elettrico di illuminazione.

L'autorimessa ha una superficie netta complessiva pari a circa mq 15,43.

L'immobile risulta non essere conforme alla documentazione catastale; costo per la variazione catastale € 800,00 circa, già decurtati dal prezzo di stima.

Non sussistono difformità urbanistiche.

L'immobile è privo di condominio.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Prezzo di stima € 3.935,00.

Lotto n. 29: NCEU del Comune di Terni foglio 113 part. 277 sub 4 cat. C/6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa sita al piano terra di un manufatto edilizio, con corte di pertinenza, elevato di un piano fuori terra ed avente destinazione rimessa/autorimessa, sito a Terni in Viale dello Stadio N. 53, con accesso dal passo carrabile dotato di cancello scorrevole elettrico lungo la sede stradale.

Il locale con struttura in muratura si presenta con le pareti divisorie in tramezzi di laterizi tinteggiati di bianco, solaio di copertura realizzato con travetti e tavelloni, copertura piana con strato impermeabilizzante, facciate intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento e saracinesca manuale in metallo zincato.

Non è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

L'autorimessa ha una superficie netta complessiva pari a circa mq 13,30.

L'immobile risulta conforme alla documentazione catastale ed urbanistica.

L'immobile è privo di condominio.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo di stima € 4.070,00.

Lotto n. 31: Corpo A, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 50 part. 403 Uliveto cl. 3;

Corpo B, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 50 part. 21 seminativo cl. 3 e Uliveto cl. 3;

Corpo A: Piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara costituito da un terreno di forma trapezoidale, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle, esclusivamente coltivato a uliveto. Fondo aperto senza recinzione.

Superficie complessiva catastale di mq 1.195,00.

Corpo B: Piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara costituito da un ampio appezzamento di terreno di forma frastagliata, orografia semi pianeggiante con leggera pendenza verso valle ha due diverse qualità di coltura: uliveto e seminativo.

I terreni ricadono nella zona urbanistica "E1 AGRICOLA" del PRG del Comune di Terni con vincolo paesaggistico DL n. 42 del 2004.

Superficie complessiva catastale di mq 25.280,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale e non presenta difformità urbanistiche.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo di stima € 37.665,00.

Lotto n. 32: CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 50 part. 100 Uliveto cl. 3;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni in Loc. Pietrara di forma triangolare orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle, esclusivamente coltivato a uliveto. Fondo aperto senza recinzione.

Il terreno ricade nella zona urbanistica "E1 AGRICOLA" del PRG del Comune di Terni con vincolo paesaggistico DL n. 42 del 2004.

Superficie complessiva catastale di mq 8.800,00.

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione catastale e non presenta difformità urbanistiche.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo di stima € 11.970,00.

Lotto n. 34: Corpo A, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 52 part. 897 Uliveto cl. 2; pascolo arb. cl. 1, seminativo arb. cl. 4.

Corpo B, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 52 part. 975 Uliveto vigneto cl. 3.

Corpo A: Piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara costituito da un ampio appezzamento di terreno di forma rettangolare, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle, principalmente coltivato a uliveto, con una piccola superficie coltivata a vigneto e seminativo/pascolo. Fondo dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica sul lato sud.

Superficie complessiva catastale di mq 18.670,00.

Il terreno ricade nella zona urbanistica "E1 AGRICOLA" del PRG del Comune di Terni con vincolo paesaggistico DL n. 42 del 2004.

Corpo B: Piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara costituito da un terreno di forma rettangolare, orografia semi pianeggiante coltivato a uliveto. I terreni ricadono nella zona urbanistica "E1 AGRICOLA" del PRG del Comune di Terni con vincolo paesaggistico DL n. 42 del 2004.

Superficie complessiva catastale di mq 1.035,00.

Gli immobili risultano conformi alla documentazione catastale e non presentano difformità urbanistiche.

Gli immobili risultano occupati dal debitore.

Prezzo di stima € 29.280,00.

Lotto n. 35;

Corpo A, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 52 part. 970 Uliveto cl. 3;

Corpo B, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 52 part. 973 Uliveto vigneto cl. 3;

Corpo C, NCEU del Comune di Terni foglio 52 part. 917 sub 2 cat. A/3;

Corpo D, NCEU del Comune di Terni foglio 52 part. 917 sub 3 cat. A/3;

Corpo E, CT del Comune di Terni terreno agricolo foglio 52 part. 917 Uliveto cl. 3;

Corpo A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni il loc. Pietrara, costituito da un ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle coltivato ad uliveto con presenza di un pozzo artesiano.

Superficie complessiva catastale mq 37.770,00.

Corpo B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni il loc. Pietrara, costituito da una piccola rata di terreno, generata da pregressi frazionamenti catastali di

particelle di maggiori consistenze di forma triangolare con orografia pianeggiante. Coltivato ad uliveto e, in parte, occupato dal viale di accesso ai terreni circostanti e dal cancello carrabile.

Superficie complessiva catastale mq 320,00.

Corpo C: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di tipo economico posto al piano terra del fabbricato con cantina al piano interrato e annesso agricolo situato sulla corte di pertinenza alberata. Il fabbricato rurale composto da due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) è ubicato all'interno del terreno agricolo identificato con la particella 970 (Corpo A). Sulla corte comune è ubicato un ricovero per animali da cortile e da allevamento di pertinenza della suddetta unità immobiliare di circa mq 36,27. Adiacente al manufatto è posizionato un box prefabbricato in lamiera zincata. L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno con camino, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Il fabbricato rurale costituito dalle unità immobiliari (Corpo C e Corpo D) ai sensi dell'art. 91, comma 6 e 10, della L.R. 1/2015 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione urbanistica che ne ha determinato la demolizione totale della volumetria esistente al fine di utilizzarla per la ricostruzione di un edificio residenziale in un sito diverso.

Superficie netta complessiva mq 135,50.

Corpo D: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di tipo economico posto al piano terra del fabbricato con cantina al piano interrato. Il fabbricato rurale composto da due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) è ubicato all'interno del terreno agricolo identificato con la particella 970 (Corpo A).

L'unità immobiliare posta al piano terra (sub 3) risulta essere stata demolita come da Prov. N. 69 del 11.04.2016.

Al piano interrato è posta una cantina con accesso esterno dal piazzale antistante.

Superficie netta complessiva mq 28,10.

Corpo E: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'area privata comune-corte, circostante il fabbricato di tipo economico composta da due unità immobiliari (foglio 52 part. 917 sub 2 e sub 3).

Gli immobili risultano non essere conformi alla documentazione catastale; costo per la variazione catastale € 2.500,00 circa, già decurtate dal prezzo di stima.

Vi sono difformità urbanistiche sanabili con un costo di circa € 1.500,00, già decurtate dal prezzo di stima.

L'immobile risulta occupato dai debitori ma lo stesso non costituisce casa di abitazione.

Prezzo di stima dell'intero lotto € 40.600,00

Lotto n. 37;

Corpo A: CT del Comune di Terni foglio 52 part. 901 Uliveto vigneto cl. 3;

Corpo B: CT del Comune di Terni foglio 52 part. 906 Uliveto cl. 3.

Corpo A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara, costituito da terreno di forma triangolare semi-pianeggiante con pendenza verso valle. Rappresenta una fascia di completamento destinata a giardino con alberature e vegetazione lungo l'originario viale di accesso al fabbricato sito in Strada di Pietrara n. 11 (Lotto 10) e, allo stato, risulta inglobato nella proprietà della particella confinante (part. 144) con la presenza di alberature ad alto fusto e siepi sul confine verso la strada sterrata. Fondo dotato di recinzione su due lati esterni con paletti in ferro e rete metallica.

Superficie complessiva catastale mq 605,00.

Corpo B: Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc. Pietrara, costituito da terreno di forma triangolare semi-pianeggiante con pendenza verso valle. Rappresenta una fascia di completamento destinata a giardino con alberature e vegetazione lungo l'originario viale di accesso al fabbricato sito in Strada di Pietrara n. 11 (Lotto 10) e, allo stato, risulta inglobato nella proprietà della particella confinante (part. 144) con la presenza di siepi e vegetazione sul confine verso la strada comunale. Fondo dotato di recinzione sul lato lungo la sede viaria realizzata con paletti in ferro e rete metallica e in muratura.

Superficie complessiva catastale mq 265,00.

Vi sono difformità urbanistiche sanabili con un costo di circa € 1.500,00, già decurtati dal prezzo di stima..

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Prezzo di stima dell'intero lotto € 11.810,00.

LOTTO UNICO A

Corpo A:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano terra di un villino bifamiliare di civile abitazione con ampia corte di **pertinenza** alberata, piscina e campo da tennis, elevato di tre piani fuori terra sfalsati tra loro e con una cantina interrata. L'immobile è ubicato in un contesto urbanistico di pregio della città di Terni, località "Madonna degli Ulivi", una fascia pedemontana collinare posta a nord della città, immersa totalmente nel verde e caratterizzata per la coltivazione intensiva dell'ulivo. La struttura portante del fabbricato è in

muratura e c.a. con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone rivestite in pietra; la copertura è in c.a. a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura in tegole marsigliesi, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in lamiera zincata color marrone. Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da terrazze che delimitano l'unità immobiliare del primo piano, a cui si accede da una scala esterna. Il fabbricato presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione pressoché sufficiente, necessitando di interventi di manutenzione della tinteggiatura delle pareti esterne e di manutenzione della piscina e della superficie del campo da tennis.

All'interno l'appartamento della presente stima è ottimamente rifinito, con pavimentazione in parquet in rovere, infissi interni in legno tamburato color noce e persiane esterne in legno.

Il fabbricato è in possesso di una recente Agibilità (prot. n. 60886 del 26/03/2010), che presuppone la regolarità urbanistica dello stesso.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, due camere da letto, un bagno e una cucina abitabile con piccolo camino. Dalla cucina si accede ad una cantina/centrale termica unita al garage. Al piano seminterrato è posta una cantina di circa mq. 32,23 con accesso interno dal garage/cantina del piano terra. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 160,46 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di 2,63 metri. Si presume che l'altezza attestata dalla planimetria catastale (Dichiarazione prot. n. TR0064377 del 14/05/2008) pari a 3,00 metri sia stata diminuita successivamente con la necessità della posa in opera di un vespaio aerato sopra la pavimentazione esistente per contrastare l'umidità di risalita proveniente dal terreno. Distinto al: N.C.E.U. di Terni al foglio 50, particella 101, subalterno 1; la corte comune è distinta al NCT Terni Foglio 50 pt. 101, Cat. EU.

Corpo B:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Una parte del terreno posto a nord è occupata dal viale di accesso al fabbricato identificato catastalmente al NCEU del Comune di Terni al Fg. 50, p.lla 101 (A/7), delimitato da una recinzione in paletti in ferro e rete metallica (lato sx) e muro in pietra e rete metallica (lato dx), e dal cancello in ferro scorrevole automatico.

Terreno di forma trapezoidale con un'orografia semi-pianeggiante. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.315. Sono presenti attualmente degli ulivi, piante di varie specie ed arbusti, senza sistemazioni agrarie ben specifiche. Fondo parzialmente aperto, che costeggia un fosso. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 50, particella 402;

Corpo C:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara con accesso dalla sede stradale – Strada di Pietrara, n. 5.

Il terreno in oggetto risulta essere di fatto una ulteriore pertinenza (corte alberata) del villino bifamiliare di civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Terni al Fg. 50, p.lla 101 (A/7), oggetto della presente procedura esecutiva.

Si accede al terreno dal viale del fabbricato mediante un cancello scorrevole elettrico, posto in prossimità della sede stradale e posto catastalmente sulla p.lla 402 e sulla p.lla 20 adiacente alla sede stradale. All'interno della corte del fabbricato (C.T. Fg. 50, p.lla 101- Ente urbano), nella parte posteriore del fabbricato, vi sono dei muretti di contenimento in pietra, scale e camminamenti lastricati che conducono al terreno suddetto, caratterizzato dalla presenza di alberature di alto fusto (cipressi e pini) e ulivi in ottime condizioni vegetative. Sul lato nord del lotto è stata realizzata un'area con un piccolo manufatto edilizio, per la dimora del cane del proprietario dell'immobile, recintata con muretti in cls e paletti in ferro con rete metallica. Terreno di forma trapezoidale con un'orografia semi-pianeggiante, adiacente sul lato est ad un fosso. Recintato su tre lati con paletti in ferro e rete metallica. I sistemi irrigui sono quelli del fabbricato di cui risulta essere pertinenza. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.710.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 898.

Sono state riscontrate irregolarità catastali per il costo di € 500,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Sono state riscontrate irregolarità edilizie per un costo di € 4.500,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Il lotto è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.leg. 42/04

Risulta occupato dal debitore esecutato, che lo ha adibito a residenza.

LOTTO UNICO B

Corpo A:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano terra di un villino tri-familiare di civile abitazione elevato di due/tre piani fuori terra con una piccola cantina interrata, una piscina in muratura di proprietà esclusiva posta sull'ampia corte di pertinenza comune alberata. La struttura portante del fabbricato è in muratura portante (edificio originario) e c.a./muratura (ampliamento), con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone

rivestite in pietra (scala esterna); la copertura è in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con coppi alla romana, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame. Il porticato antistante il fabbricato posto sul lato sud, da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di procedura mediante una scala esterna, è realizzato con n. 5 colonne in cls rivestite in mattoncini in cotto tipici del luogo e manto di copertura con coppi alla romana. L'unità immobiliare posizionata al piano terra del fabbricato, con accesso dal portico, si compone di: ingresso/zona pranzo, soggiorno, studio, cucina abitabile con camino, corridoio, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Completa l'unità immobiliare un portico di circa 29,65 mq. e una cantina/locale tecnico posta al piano interrato di circa 8,34 mq. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 146,10 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,75 metri.

Distinto al N.C.E.U. Terni al Foglio 52, particella 38, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, graffato alla particella 954, subalterno 3, superficie catastale 148 mq, rendita € 632,66, piano T-S1. Indirizzo: STRADA DI PIETRARA n. 11.

Accessorio: PISCINA All'interno della corte comune identificata al C.T. Fig. 52, p.lla 954, è situata ad una quota di circa +1,20 metri rispetto al piazzale, una piscina interrata in muratura, con area circostante pavimentata e sistemata con gazebi e muretti di recinzione. Piscina interrata di dimensioni rettangolari (6,00 x 12,00 ml) con una parte circolare (raggio 1,82 ml.), avente una doppia altezza interna. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 77,00 mq esclusa l'area di pertinenza circostante. Tale manufatto edilizio edificato nel 2005 è identificato al Catasto Fabbricati al Fig. 52, p.lla 954, sub. 3, e risulta essere una pertinenza (vano accessorio indiretto) di proprietà esclusiva del debitore, in quanto è graffata (unita) all'immobile principale - appartamento (C.F. Fig. 52, p.lla 38, sub. 5 - A/7).

Corpo B:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un autorimessa sita in Terni (Terni) Strada di Pietrara, n. 11, piano Terra. L'unità immobiliare, attigua all'area della piscina, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra adibito ad autorimessa, con accesso dal cortile comune sul lato nord del fabbricato. La struttura portante del manufatto è in c.a., tinteggiato, con la copertura in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con tegole marsigliesi, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame. Possiede una saracinesca in alluminio verniciato di tipo sezionale con automazioni elettriche larga 5,00 mt e alta 2,90 mt. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a 28,00

mq e la superficie catastale indicata nella visura catastale è di 32,00 mq. Altezza interna media pari a 3,27 mt.

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 52, particella 954, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 63,11, piano T. Indirizzo: STRADA DI PIETRARA n. 11.

Corpo C:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Striscia di terreno adibita a sede stradale priva di pavimentazione (sterrata), di accesso ai fondi confinanti (Fg. 52, p.lle 1004, 913/970/917, 954), che si congiunge alla sede viaria comunale Strada di Pietrara. Orografia pressoché pianeggiante. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti. Superficie complessiva catastale di Mq. 485. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 900.

Corpo D:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma rettangolare con orografia pianeggiante. Risulta essere inglobata nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti. Superficie complessiva catastale di Mq. 22. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 908.

Corpo E:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Striscia di terreno a forma di L, adibita a sede stradale asfaltata di accesso ai fondi confinanti della lottizzazione edilizia, costituita da ville con corti pertinenziali, in cui risulta inserita, per poi ricongiungersi alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara. Orografia pianeggiante per il primo tratto e poi con modesta pendenza verso valle. Area delimitata sul lato sx dalle recinzioni dei lotti confinanti e sul lato dx del tratto marginale/confine di proprietà da una rete metallica con paletti in ferro. Superficie complessiva catastale di Mq. 1.070. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 904.

Corpo F:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Piccola rata di terreno, generata da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma trapezoidale con orografia pianeggiante. Inglobato in parte nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato ed per una minima parte nel campo da tennis. Superficie complessiva catastale di Mq. 85. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 902.

Corpo G:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Terreno di forma pressoché rettangolare con orografia pianeggiante. Adibita per la parte maggiore a campo da tennis e per la restante parte a piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11. Superficie complessiva catastale di Mq. 635. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 907.

Corpo H:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Terreno di forma trapezoidale con orografia pianeggiante. E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare e un piccolo vigneto. Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo. Fondo dotato di una parziale recinzione con paletti in ferro e rete metallica verso la strada e la p.lla 973. Superficie complessiva catastale di Mq. 270.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 972.

Corpo I:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Terreno di forma irregolare con orografia semi-pianeggiante. E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare. Presenza di un pozzo artesiano. Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo. Fondo dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica . Superficie complessiva catastale di Mq. 2.390. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 969.

Corpo L:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo sito in Terni, Loc.tà Pietrara. Terreno

di forma irregolare con pendenza verso valle. E' costituito da due parti distinte, una adibita a giardino del fabbricato, con presenza di alberature ad alto fusto e siepi sul confine nord del lotto e l'altra a viale di accesso alla corte comune e al solarium della piscina del fabbricato ubicato nella p.lla 954. Fondo dotato di recinzione su due lati esterni con paletti in ferro e rete metallica (confine interno) e recinzione in muratura (lato ingresso). Superficie complessiva catastale di Mq. 735. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 905.

Si rilevano irregolarità catastali per € 2.500,00, già decurtate dal valore di stima.

Si riscontrano irregolarità edilizie per il costo di € 6.000,00, già decurtate dal prezzo di stima.

Il Corpo A risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Si rileva vincolo paesaggistico ai sensi del D.leg. 42/04.

Il Lotto risulta occupato dal debitore esecutato, che lo ha adibito a propria residenza.

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

Contestualmente alla presente ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione, (FATTA ECCEZIONE PER IL LOTTO UNICO A E IL LOTTO UNICO B, i quali, assurgendo a casa di abitazione, potranno essere liberati solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento) 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, li 26.01.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco Angelini



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento delle riserva assunta all'udienza del 25.10.2023;

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 telematica 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. **1** lotto ad un **prezzo base** non inferiore a:

LOTTO 27 € 53.000,00

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

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **l'avv. ENRICO PANFILI**

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** 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, demandando al delegato, nel caso in cui nel prezzario del gestore siano previste più opzioni, la scelta di quella più conveniente per la procedura;

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

- 1) per prima cosa, ove non vi abbia già provveduto personalmente in precedenza, il delegato alla vendita procederà ad eseguire un accurato controllo del fascicolo di ufficio nonché i controlli preliminari (appartenenza dei beni all'esecutato, completezza della perizia, sussistenza o meno della comunione legale, esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati ex artt. 498 e 599 c.p.c., etc...) sottoponendo le problematiche riscontrate al Giudice dell'esecuzione;
- 2) 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;
- 3) il professionista delegato è autorizzato ad aprire conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento e denominato "RGE 183 /2018 - Delega", dotato di home banking esclusivamente consultivo, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto; è fatto divieto al Professionista Delegato (così come al personale dell'Istituto di Credito) di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza di offerte, e gli è inibita la consultazione del conto per tutta la durata di ciascun esperimento di vendita (dalla pubblicazione dell'avviso al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte);
- 4) nel caso in cui il fondo spese già versato sul conto corrente intestato alla procedura aperto per la Custodia non sia sufficiente a coprire i costi del primo tentativo sarà cura del Delegato - coordinandosi con il Custode se soggetto diverso - acquisire la parte mancante del fondo spese da quantificare e richiedere via PEC al creditore procedente **il quale sarà tenuto all'integrazione nel termine di sessanta giorni**;

- il Delegato è altresì autorizzato a richiedere al creditore precedente, con gli stessi termini e modalità, ogni integrazione del fondo spese che risulti necessaria in corso di delega per portare a compimento tutti i tentativi di vendita già autorizzati dal GE; la richiesta dovrà essere inoltrata dal delegato non appena ne ravvisi la necessità, in modo da non rallentare la fissazione delle vendite successive; **tutti i fondi spese dovranno essere versati esclusivamente sul conto corrente relativo alla Custodia** mentre il conto corrente relativo alla delega è dedicato in via esclusiva alla gestione delle cauzioni e dei saldi prezzo;

- 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.;

- 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 senza indugio gli atti al GE;

- salvo che non sia eccezionalmente disposto in senso diverso dal GE con espresso provvedimento, i professionisti delegati dovranno provvedere a saldare le società di gestione della pubblicità nonché le società di gestione dei servizi telematici **inderogabilmente entro 20 giorni da quando ottengono la documentazione giustificativa della relativa prestazione chiesta**; rende noto che il mancato assolvimento dell'onere in esame nei tempi sopra evidenziati potrà essere causa di revoca dell'incarico al professionista delegato;

5) il Professionista delegato dovrà svolgere **almeno quattro vendite nell'arco di 18 mesi**:

- la prima vendita dovrà essere esperita in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (solo nel caso in cui sia necessaria l'integrazione del fondo spese il predetto termine decorrerà dal versamento dello stesso);

- le vendite successive dovranno essere fissate contestualmente alla chiusura del verbale di asta deserta in modo tale da rispettare la tempistica prevista dalla presente ordinanza e fermo restando che ogni esperimento dovrà prevedere per la presentazione delle offerte d'acquisto un termine non inferiore a quarantacinque giorni (fermo restando che la pubblicità dovrà

essere passata al gestore per la lavorazione novanta giorni prima della data fissata per la vendita);

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati alla direzione della procedura esecutiva; il rispetto degli stessi, così come di ogni altra disposizione contenuta nell'ordinanza, è tuttavia valutabile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591bis ultimo comma c.p.c.;

- il termine per la presentazione delle offerte telematiche e analogiche è stabilito nelle ore **11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica sincrona mista;**

- il luogo per la presentazione delle offerte analogiche è stabilito presso lo studio del delegato o presso la Cancelleria a scelta del professionista;

- 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; i costi dell'eventuale sala aste sono posti a carico del creditore procedente e coperti dal fondo spese;

- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. e pertanto il delegato è tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente ordinanza:

- **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;

6) al momento della pubblicazione dell'avviso lo stesso dovrà essere depositato in PCT e all'esito di ciascuna vendita dovranno essere depositati nel fascicolo telematico i relativi atti; al termine della quarta vendita senza esito positivo, **dovranno essere rimessi gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** avente ad oggetto:

- il numero dei lotti e la sommaria descrizione dei beni posti in vendita;

- l'esito e i prezzi di ciascun tentativo di vendita per ciascun lotto;

- gli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;

- i costi di procedura e le operazioni effettuate sul c/c relativo alla delega e alla custodia;

- il numero di tentativi ancora utilmente esperibili;

ove il delegato non ritenga di suggerire al GE la chiusura anticipata della procedura, lo stesso

provvederà contestualmente alla remissione degli atti a richiedere al creditore procedente (con le modalità più sopra indicate) le integrazioni del fondo spese occorrenti per la prosecuzione dei tentativi di vendita;

7) per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale telematico da depositarsi in PCT, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità, delle offerte, delle cauzioni e di ogni altro documento inerente il tentativo esperito;

8) 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 - nei casi in cui ciò sia possibile ex art. 560 comma VI c.p.c. - forme di pubblicità più idonee al caso concreto, modalità di vendita diverse da quelle già tentate).

9) Ai sensi dell'art. 16-bis co. 9 sexies D.L., 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla L 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l., 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119, **entro trenta giorni** dalla comunicazione della propria nomina il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività iniziali svolte (fissazione del primo tentativo di vendita, richiesta di integrazione del fondo spese, notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, etc...). A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, **con cadenza semestrale**, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Ove al delegato sia stato affidato altresì l'incarico di Custode la relazione potrà essere unitaria (con termine semestrale in luogo di quello quadrimestrale previsto nell'ordinanza di nomina del Custode da intendersi a tutti gli effetti sostituito dalla presente ordinanza). Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche. Allo stato il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero è disponibile solo per il rapporto finale e ne è pertanto obbligatorio l'utilizzo. Per quanto riguarda il rapporto iniziale e quello semestrale, considerato che i relativi modelli XSD non sono stati ancora approntati, il professionista delegato utilizzerà allo stato un atto generico per redigerli e li depositerà telematicamente, salvo l'obbligo automatico di utilizzare il modello

ministeriale anche per tali relazioni allorquando sarà predisposto.

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, libero da persone ma non da cose, occupato dal debitore, occupato da terzi con o senza titolo e se l'ordine di liberazione sia stato emesso nelle ipotesi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c., nonché le istruzioni per ottenere la liberazione a carico della procedura mediante l'esecuzione dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ex art. 560, comma VI, c.p.c.) 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 (di cui il professionista indicherà il nominativo e 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;
- d. l'indicazione che 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 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;
- e. a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima) 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° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**;

- f. la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- g. **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;
- h. i siti Internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima;
- i. il nome e il recapito telefonico del Custode e del Delegato se persona diversa;
- j. il nominativo del Gestore della Vendita Telematica e la sua piattaforma;
- k. l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- l. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche ed analogiche, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse con la precisazione che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento;
- m. il luogo di consegna delle offerte analogiche, 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 e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;
- n. 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**;

- o. 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**);
- p. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni sull'immobile (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom S.r.l.) o sulla vendita telematica (presso il delegato e presso il gestore nominato per la vendita indicando, ove disponibile, il numero e gli orari di apertura del relativo call center).

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

- 1) pubblicazione di **copia della presente ordinanza di delega**, nonché **della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c.**, di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), **della planimetria e dell'avviso di vendita** sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine dovranno essere inserite sul portale le richieste di pubblicazione sui siti privati indicati nel seguente punto 2;
- 2) pubblicazione tramite il gestore Edicom S.r.l. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it

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

- 3) sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it);
- 4) pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Edicom S.r.l. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target;
- 5) pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega,

nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale www.Legalmente.net nonché pubblicazione su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

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

Del pari è ammesso ogni ulteriore adempimento pubblicitario proposto a titolo gratuito dal gestore della vendita telematica o dai creditori sui siti dagli stessi gestiti;

La pubblicità dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. L'ufficio Giudiziario e il numero di ruolo della procedura;
- b. il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- c. il nome del Professionista Delegato e l'indicazione dei suoi recapiti nonché, se soggetto diverso, di quelli del Custode;
- d. il Comune e l'indirizzo ove è situato il bene;
- e. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- f. la categoria (residenziale, commerciale etc..)
- g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- i. il prezzo base, il prezzo minimo e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- l. il termine per la presentazione telematica e analogica delle offerte;
- m. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;

(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00, del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **presso il luogo 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 in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

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, trattandosi di mera irregolarità fiscale) 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;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

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). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi

automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto;

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 (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure tramite un avvocato, 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.;

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 potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore 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. 183 /2018 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;

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

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

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 D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il 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) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, 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. 183/2018"**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

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 verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

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, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati 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;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, 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.;

- 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 al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

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

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;

- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;

- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;

- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;

- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al 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 prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è 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 dal creditore 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 in capo al creditore;

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

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 183 /2018;

- 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - 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 di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);
- Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.
- Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.
- Le procure notarili utilizzate dovranno poi essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

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) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario);
- 3) quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del D.M. 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;

- 4) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
 - 5) 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 (che dovrà eseguire personalmente, senza rivolgersi all'Esperto); 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) documentazione idonea a stabilire con certezza la sussistenza o meno del regime di comunione legale, anche per effetto della legge 76/2016; e) in caso di acquisto come bene personale ai sensi delle lettere c) d) f) dell'art. 179 c.c., acquisire la dichiarazione dell'aggiudicatario e del coniuge da rendersi innanzi al Cancelliere dell'Ufficio esecuzioni; f) il Certificato di Destinazione Urbanistica, ove necessario, contattando direttamente l'Esperto che ha stimato l'immobile, cui sarà corrisposto un compenso forfettario di Euro 200,00, oltre le spese vive documentate (in caso di pluralità di CDU la liquidazione sarà plurima solo ove rilasciati da Comuni diversi);
 - 6) in caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"* (come da modello di decreto di trasferimento messo a disposizione dal Tribunale);
 - 7) 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);
- notificare il decreto di trasferimento all'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985 (ove se ne profili

concretamente la necessità, alla luce di quanto accertato dall'Esperto nella perizia di stima);

- 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 **dal conto relativo alla Custodia** (ove il Custode sia persona diversa sarà cura del delegato interfacciarsi con lo stesso per il sollecito pagamento delle 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, a restituire le cauzioni agli offerenti telematici mediante bonifico: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;

8) comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il 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);

9) depositare nota spese relativa al proprio compenso (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della delega), spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. attenendosi rigorosamente alle previsioni di cui al D.M. 2015, n. 227 e sulla base del modello di liquidazione reperibile sul sito internet del Tribunale; quale custode provvederà altresì all'invio dell'istanza di liquidazione dei compensi ai sensi del D.M. 80/2009 (unitamente a relazione riepilogativa dell'attività svolta nel corso della Custodia, al relativo rendiconto ed all'estratto conto dall'apertura alla chiusura, come previsto nel punto successivo), secondo il modello diramato dall'Ufficio e reperibile sul sito internet del Tribunale (o solleciterà il Custode al deposito ove persona diversa dal delegato);

- contestualmente il delegato provvederà ad estinguere il conto relativo alla Custodia bonificando sul c/c relativo alla delega le somme ivi giacenti al fine di procedere al riparto, nel caso si tratti di canoni di locazione o di altre indennità, o per restituire al creditore il residuo dei fondi spese anticipati (sollecitando il Custode in tal senso se persona diversa dal delegato);
- verificare se l'Esperto 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 (sulla base del modello reperibile sul sito internet del Tribunale);

10) **provvedere alle operazioni di distribuzione del ricavato** secondo le seguenti modalità:

- formulare a mezzo p.e.c. al creditore pignorante e ai creditori intervenuti apposito invito a precisare i rispettivi crediti entro 15 giorni, inviando a mezzo p.e.c. le note dei compensi e delle spese sostenute, e le coordinate bancarie precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori (salvo contestuale dichiarazione di antistatarietà) e/o di terzi;
- verificare la tempestività e ammissibilità degli atti di intervento, la congruità delle note spese depositate rispetto ai parametri di cui al D.M. 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;
- invitare i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- procedere quindi a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano (indicando la misura ed il titolo nonché specificamente le voci per spese, interessi, e capitale soddisfatte e quelle rimaste insoddisfatte); tra le spese in prededuzione il delegato considererà il proprio compenso e quello degli altri ausiliari del giudice e gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami e delle ipoteche posti a carico della procedura; tra le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. inserirà solo quelle documentate, 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;
- nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato provvederà a formare il progetto sulla base della documentazione in atti, calcolando i compensi degli avvocati sulla base dei parametri medi di cui al D.M. 55/2014, e sulla base dell'ammontare del credito precettato; riconoscerà in ogni caso al creditore le sole spese vive documentate;
- 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, apponendo le marche sugli atti che ne siano privi;
- il progetto dovrà essere comunicato ai creditori a mezzo PEC 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 30 giorni;
 - eventuali accantonamenti per i creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del GE;
 - 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, decorsi 20 giorni**, 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 (se il pagamento si è perfezionato tramite bonifico bancario, non occorre alcuna quietanza);
 - in caso di disaccordo, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la risoluzione delle controversie di cui all'art. 512 c.p.c. e per la formale liquidazione delle note spese ove vi sia contestazione sul punto;
- 11) non appena eseguiti i pagamenti il delegato invierà la sua relazione conclusiva al GE per l'emissione del provvedimento di chiusura allegando:
- il progetto di riparto;
 - copia delle comunicazioni del progetto di riparto inviate ai creditori **e al debitore esecutato**;
 - il verbale di approvazione;
 - i bonifici effettuati in esecuzione del piano di riparto;
 - le eventuali quietanze nel caso di pagamento mediante assegni circolari;
 - la fattura del custode, del delegato (sia per il compenso percepito dal debitore esecutato, che per il compenso percepito dall'aggiudicatario) e dell'Esperto;
 - copia della comunicazione di chiusura dei conti correnti della procedura (sia il conto custodia che il conto delega);
 - il deposito della relazione conclusiva nel formato XSD predisposto dal Dgsia (Art. 16bis co. 9sexies D.L. 179/12), disponibile al presente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC10052.](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC10052.;);
- 12) in caso di difficoltà nel corso delle operazioni delegate il professionista potrà rivolgersi al Giudice che deciderà con decreto ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

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, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- 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.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
www.Legalmente.net

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 **30 giorni** 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:

LOTTO 27

1/1 di piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale con corte di pertinenza elevato di quattro piani fuori terra avente destinazione residenziale-commerciale ed uno interrato dove sono ubicati i magazzini e i locali autorimessa.

Si compone di: locale vendita con n. 3 vetrine di cui una con porta di ingresso, un deposito/cucina dotato di finestra e un servizio igienico con antibagno.

Adiacente l'ingresso del locale posto lungo la sede stradale di Viale dello Stadio N. 31 E 33, è installata una funzionale veranda NON OGGETTO DI VENDITA di circa 38,80 mq con annessa una tettoia, attrezzata con struttura in ferro/legno, pedana in legno appoggiata al suolo, copertura con tendaggi e chiusure dei pannelli laterali in vetro/pvc.

I locali si presentano in buono stato di manutenzione delle rifiniture delle sale principali, quali pavimenti, scaffalature e banconi. Anche i locali di servizio quali il deposito/cucina e i servizi igienico sanitari sono ben mantenuti e in condizioni sufficienti. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione di riscaldamento e di raffreddamento. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 57,13 mq (esclusa la veranda esterna e la tettoia). L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 4,00 metri, ribassata in alcune zone con una struttura in cartongesso per l'illuminazione del bancone.

Identificata al NCEU Terni Foglio 113 pt. 208 sub. 2, C/1.

Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie per una cifra di € 2.700,00, già decurtata dal valore di stima.

Esistono oneri condominiali insoluti, che l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Il bene attualmente è occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura e pertanto lo stesso sarà liberato alla data di aggiudicazione del bene.

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

Terni, li 25/10/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini