



TRIBUNALE DI TERNI
Il Giudice dell'Esecuzione

Vista la rimessione degli atti da parte del delegato e la sicura fruttuosità in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita;

P.Q.M.

conferisce nuova delega all'avv. ELISA TITTOCCHIA per la durata di 18 mesi - decorrenti dal versamento del fondo spese - al fine di espletare quattro ulteriori tentativi di vendita, riportandosi quanto alla disciplina dei ribassi all'art. 591, comma II, c.p.c. ed alla precedente ordinanza di delega e vendita quanto ad ogni altra condizione, ad eccezione degli adempimenti pubblicitari pubblicitari, per i quali aggiunge:

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).

Ordina al creditore precedente, o a quello eventualmente surrogatosi, il versamento di un fondo spese di Euro 3.200,00, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Si comunichi.

Così deciso, in data 18/01/2024.

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 18.05.2022;

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 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. **11** lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

LOTTO 1 € 16.060,00

LOTTO 2 € 70.852,00

LOTTO 3 € 86.385,50
LOTTO 4 € 74.392,90
LOTTO 5 € 93.142,00
LOTTO 6 € 73.355,00
LOTTO 7 € 61.608,00
LOTTO 8 € 91.316,00
LOTTO 9 € 148.482,75
LOTTO 10 € 1.868.806,02:
LOTTO 14 € 51.347,50

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. ELISA TITTOCCHIA;**

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, al costo ivi pubblicato ai sensi dell'art. 10 comma III, del D.M. 6 febbraio 2015, n. 32, 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 12 /2021 - 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 procedente;

- 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 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. 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 [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](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.

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;

(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 minorenni, 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. 12 /2021 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. 12/2021**", 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, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

- 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'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. 12 /2021;

- 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

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 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di piazzale asfaltato di circa 590 mq. ad uso dei beni

(appartamenti, uffici e negozi) inseriti nel fabbricato principale oggetto di esecuzione. L'intera area è delimitata da una recinzione realizzata in blocchetti di cemento murati lasciati faccia vista, rifiniti superiormente con una soglia in pietra con la parte soprastante in paletti e rete metallica. L'accesso all'area è posto in posizione angolare ed è regolato da una sbarra automatizzata. Il piazzale risulta in parte coperto con una tettoia realizzata con lastre metalliche grecate coibentate tipo sandwich ancorate ad una struttura in ferro bloccata al suolo tramite delle piastre in acciaio stoppate su dei plinti in cemento gettati in opera con dei tiranti in acciaio. Alcune zone laterali della struttura sono chiuse con lastre in policarbonato posizionate a tutta altezza fino al colmo della copertura. L'area è attualmente utilizzata a parcheggio Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 2, indirizzo via Angelo Costanzi, piano T, categoria area urbana, consistenza 590 mq. Confini: strada ingresso, PART. 86, 87, 135 (altra proprietà).

Non si dichiara la conformità catastale per € 1.000,00, già decurtati dal prezzo

NON si dichiara la conformità edilizia – oneri per P.C. in sanatoria: € 3.000,00 , già decurtati dal prezzo;

Stato di occupazione: libero

Prezzo di stima: €. 16.060,00

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico inserita in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi al civico n. 92. L'appartamento è situato al piano rialzato, piano questo tutto adibito ad uso residenziale, con accesso attraverso una scala comune coperta posta sul prospetto laterale. Il collegamento interno avviene attraverso un disimpegno e dei corridoi in comune con gli altri subalterni. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con ripostiglio, un bagno ed una camera matrimoniale. Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono realizzati in mattonelle quadrate di gres porcellanato di colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore crema, sono di ottima fattura, caratterizzati da disegni a rilievo con bugnature squadrate. L'impianto termico del tipo Fan-coil (o ventilconvettori) è autonomo con caldaia alimentata a gas di città, posta all'esterno dell'appartamento in apposita centrale termica raggiungibile attraverso una scala metallica situata sempre sul prospetto laterale dell'edificio. Qui sono installati tutti i contatori degli appartamenti. L'appartamento è dotato di una cantina posta al

piano interrato, raggiungibile attraverso una scala interna situata in prossimità della zona di ingresso comune. L'impianto elettrico, termico, idrico sanitario e gas sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore . Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 11, indirizzo via Angelo Costanzi, 92, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 216,91. Confini: Sub 12, Sub 5 (ingresso comune) .

NON si dichiara la conformità edilizia – oneri per CILA tardiva: € 1.500,00 già decurtati dal prezzo di stima

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura
Prezzo di stima: € 70.852,00

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico inserita in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi al civico n. 92. L'appartamento è situato al piano rialzato, piano questo tutto adibito ad uso residenziale, con accesso attraverso una scala comune coperta posta sul prospetto laterale. Il collegamento interno avviene attraverso un disimpegno e dei corridoi in comune con gli altri subalterni. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una bagno ed una camera matrimoniale. Sul fronte principale in corrispondenza di via A. Costanzi, vi è un ampio terrazzo raggiungibile sia attraverso la sala che attraverso la camera da letto. Esso si sviluppa per intero su tutto il fronte dell'affaccio. Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono realizzati in piastrelle rettangolari di marmo (marmette) di colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore crema, sono di ottima fattura, caratterizzati da disegni a rilievo con bugnature squadrate. L'impianto termico del tipo Fancoil (o ventilconvettori) è autonomo con caldaia alimentata a gas di città, posta all'esterno dell'appartamento in apposita centrale termica raggiungibile attraverso una scala metallica situata sempre sul prospetto laterale dell'edificio. Qui sono installati tutti i contatori degli appartamenti. L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano interrato, raggiungibile attraverso una scala interna situata in prossimità della zona di ingresso comune. L'impianto elettrico, termico, idrico sanitario e gas sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore Identificativi catastali: Catasto fabbricati Comune di Orvieto (TR), foglio 191, particella 136, subalterno 13, indirizzo via Angelo Costanzi, 92, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 216,91.

Confini: Sub 12, Sub 14, Sub 5 (ingresso comune)

Stato di occupazione: occupato in forza di locazione transitoria **risolutivamente condizionata all'aggiudicazione del bene, che sarà consegnato libero.**

Prezzo di stima: € 86.385,50

LOTTO 4

Piena proprietà unità di abitazione di tipo economico inserita in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi al civico n. 92. L'appartamento è situato al piano rialzato, piano questo tutto adibito ad uso residenziale, con accesso attraverso una scala comune coperta posta sul prospetto laterale. Il collegamento interno avviene attraverso un disimpegno e dei corridoi in comune con gli altri subalterni. L'appartamento è composto da un ampio ingresso attiguo ad grande soggiorno con angolo cottura, una bagno ed una camera matrimoniale attraverso la quale è possibile accedere ad un terrazzo posto sul fronte principale del bene. Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono realizzati in piastrelle rettangolari di marmo (marmette) di colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore crema, sono di ottima fattura, caratterizzati da disegni a rilievo con bugnature squadrate. L'impianto termico del tipo Fan-coil (o ventilconvettori) è autonomo con caldaia alimentata a gas di città, posta all'esterno dell'appartamento in apposita centrale termica raggiungibile attraverso una scala metallica situata sempre sul prospetto laterale dell'edificio. Qui sono installati tutti i contatori degli appartamenti. L'appartamento è dotato di aria condizionata. L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano interrato, raggiungibile attraverso una scala interna situata in prossimità della zona di ingresso comune. L'impianto elettrico, termico, idrico sanitario e gas sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore. Identificativi catastali: catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 14, indirizzo via Angelo Costanzi, 92, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 185,92 . Confini Sub 15, Sub 13, Sub 5 (ingresso comune)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA Regularizzabili mediante: DOCFA Oneri Totali: € 500,00, già decurtati dal prezzo. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Modifica opere interne CILA TARDIVA : € 1.500,00 Oneri Totali: € 1.500,00, già decurtati dal prezzo. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura.

Prezzo di stima: € 74.392,90

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale inserito in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi. Il locale commerciale è situato al piano terra, piano questo tutto adibito ad attività commerciali ed uffici, con affaccio ed ingresso principale lungo il fronte strada corrispondente a via A. Costanzi. Il locale è composto da un'ampia zona di ingresso con attiguo ufficio, un bagno, un lungo disimpegno e due sale distinte all'interno delle quali si sviluppa l'attività di sala giochi. Le finiture interne sono di sufficiente qualità. I pavimenti sono realizzati in materiale vinilico colore grigio. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore scuro e vetro. L'impianto termico del tipo a monosplit è autonomo. Il locale è dotato di aria condizionata. Tutti gli impianti sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore vigenti. Il locale è utilizzato come sala giochi. Identificativi catastali: catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) Foglio 191, particella 136, subalterno 19, indirizzo via Angelo Costanzi, 94/A, piano S1, categoria C/1, classe 9, consistenza 91 mq, superficie 97 mq, rendita € 1.955,10. Confini: Sub 12, corte comune .

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione che Tiene Luogo dell'Agibilità (DAG) Regularizzabili mediante: DAG PRESENTAZIONE DAG : Oneri Totali: € 800,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: Occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 20/09/2014 registrato ad ORVIETO il 04/11/2014 ai nn.887. Tipologia contratto: 6 + 6, opponibile alla procedura.

Prezzo di stima: € 93.142,00

LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico inserita in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi al civico n. 92. L'appartamento è situato al piano rialzato, piano questo tutto adibito ad uso residenziale, con accesso attraverso una scala comune coperta posta sul prospetto laterale. Il collegamento interno avviene attraverso un disimpegno e dei corridoi in comune con gli altri subalterni. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con ripostiglio attiguo, una bagno ed una camera matrimoniale. Le finiture interne sono di buona qualità. I

pavimenti sono realizzati in piastrelle rettangolari di marmo (marmette) di colore scuro per la zona soggiorno con angolo cottura, ed in piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro per tutti gli altri ambienti. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore crema, sono di ottima fattura, caratterizzati da disegni a rilievo con bugnature squadrate. L'impianto termico del tipo Fan-coil (o ventilconvettori) è autonomo con caldaia alimentata a gas di città, posta all'esterno dell'appartamento in apposita centrale termica raggiungibile attraverso una scala metallica situata sempre sul prospetto laterale dell'edificio. Qui sono installati tutti i contatori degli appartamenti. L'appartamento è dotato di aria condizionata. L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano interrato, raggiungibile attraverso una scala interna situata in prossimità della zona di ingresso comune. L'impianto elettrico, termico, idrico sanitario e gas sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore. Identificativi catastali: Catasto fabbricati Comune di Orvieto (TR), foglio 191, particella 136, subalterno 20, indirizzo via Angelo Costanzi, 92, piano S1 - T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, rendita € 247,90 Confini: Sub 10, Sub 21, Sub 5 (ingresso comune)

Stato di occupazione: Occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015. Registrato a ORVIETO il 03/03/2015 ai nn.290. Tipologia contratto: 4 + 4 , opponibile alla procedura,

Prezzo di stima: € 73.355,00

LOTTO 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico inserita in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi al civico n. 92. L'appartamento in questione è situato al piano rialzato, piano questo tutto adibito ad uso residenziale, con accesso attraverso una scala comune coperta posta sul prospetto laterale. Il collegamento interno avviene attraverso un disimpegno e dei corridoi in comune con gli altri subalterni. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera matrimoniale. Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono realizzati in piastrelle rettangolari di marmo (marmette) di colore scuro per la zona soggiorno con angolo cottura, ed in piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro per tutti gli altri ambienti. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore crema, sono di ottima fattura, caratterizzati da disegni a rilievo con bugnature squadrate. L'impianto termico del tipo Fan-coil o ventilconvettori

(eccetto che per un termosifone posto nella zona di ingresso) è autonomo con caldaia alimentata a gas di città, posta all'esterno dell'appartamento in apposita centrale termica raggiungibile attraverso una scala metallica situata sempre sul prospetto laterale dell'edificio. Qui sono installati tutti i contatori degli appartamenti. L'appartamento è dotato di aria condizionata. L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano interrato, raggiungibile attraverso una scala interna situata in prossimità della zona di ingresso comune. L'impianto elettrico, termico, idrico sanitario e gas sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore. Identificativi Catastali: Catasto fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 21, indirizzo via Angelo Costanzi, 92, piano S1 - T, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 60 mq, rendita € 185,92. Confini: Sub 20, Sub 10, Sub 5 (ingresso comune)

Stato di Occupazione: occupato in forza di contratto di locazione transitoria risolutivamente condizionata all'aggiudicazione del bene, che pertanto sarà consegnato libero.

L'aggiudicatario acquisirà ex art. 1062 c.c. il diritto di passaggio sul bene comune non censibile di cui al foglio 191 pt. 136 sub. 5.

Prezzo di stima: € 61.608,00

LOTTO 8

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale inserito in un più ampio fabbricato sito nel Comune di Orvieto in via Angelo Costanzi. Il locale commerciale in questione è situato al piano terra, piano questo tutto adibito ad attività commerciali ed uffici, con affaccio ed ingresso principale lungo il fronte strada corrispondente a via A. Costanzi. Il locale è composto da un'ampia zona di ingresso utile all'attività commerciale, un bagno, un disimpegno ed un magazzino. Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono realizzati in piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Gli infissi interni, in essenza lignea di colore scuro, e da una porta a vetri. L'impianto termico del tipo canalizzato è autonomo con caldaia alimentata a gas di città. Il locale è dotato di aria condizionata. Tutti gli impianti sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative di settore. Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 22, indirizzo via Angelo Costanzi, 94/B, piano S1, categoria C/1, classe 9, consistenza 78 mq, superficie 83 mq, rendita € 1.675,80 Confini: Sub 19, Sub 23, area comune

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni - Regularizzabili mediante: DOCFA Oneri Totali: € 500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione che Tiene Luogo dell'Agibilità (DAG) Regularizzabili mediante: DAG Oneri Totali: € 800,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: Occupato in forza di contratto di locazione temporanea risolutivamente condizionato alla aggiudicazione del bene, che pertanto sarà consegnato libero.

Prezzo di stima: € 91.316,00

LOTTO 9

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale ad oggi adibito a filiale di una banca che è ubicata nel complesso edilizio di Via Angelo Costanzi, in località Orvieto Scalo. Il complesso, realizzato metà anni '60, è realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. L'ingresso avviene attraverso il porticato principale adiacente alla Via Costanzi. Vi è all'ingresso una reception frontale realizzata con struttura in legno. All'interno vi sono n. 5 box uffici disimpegnati da un lungo corridoio con moduli di arredo similari; baricentrica si trova la zona servizi igienici mentre gli archivi rimangono sulla parte terminale del bene. Gli ambienti tutti pavimentati con piastrelle di gres porcellanato di grandi dimensioni, hanno pareti tinteggiate chiare e pareti mobili tipo arredo open (di proprietà della banca insediata) e controsoffitti a quadroni con luci e bocchettoni clima incassati. Sono presenti dei climatizzatori a parete in ogni ambiente. La zona servizi ha pavimenti e rivestimenti in maioliche bicolore a terra e chiare alle pareti. I serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico con doppi vetri. Quelli interni in legno tamburato. L'impianto elettrico, idrico-sanitario, termico ed allarme sono rispettosi delle Normative vigenti. Sono disponibili presso gli uffici della filiale tutte le certificazioni impiantistiche. L'impianto di climatizzazione è costituito da un sistema ad aria con bocchettoni a soffitto e corpi scaldanti elettrici nei servizi igienici. Le condizioni del locale d'affari adibito a filiale di banca sono buone e l'immobile è ad oggi perfettamente idoneo all'uso. Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Orvieto (TR) foglio 191, particella 136, subalterno 23, indirizzo via Angelo Costanzi, 94/C, piano S1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 154 mq, rendita € 2002,56 Confini: Sub 22, area comune

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'attuale planimetria catastale depositata non è allineata allo stato di fatto. Regularizzabili mediante: DOCFA Oneri Totali: € 500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Non risulta depositata la Dichiarazione che Tiene Luogo dell'Agibilità (DAG) Regularizzabili mediante: DAG Oneri Totali: € 800,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: Occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/03/2020. Registrato ad Orvieto il 01/04/2020 al n. 401. Tipologia contratto: 6 + 6 anni, opponibile alla procedura.

Prezzo di stima: € 148.482,75

LOTTO 10

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato di tre livelli sito in Baschi (TR), Via di Rosciano n° 4, destinato a residenza comunitaria per anziani con annesso terreno e manufatti pertinenziali. Il fabbricato principale ricade in un'area distinta catastalmente al foglio n. 61, part. 235 della superficie complessiva di mq. 2.415,00. La proprietà è completamente recintata con muratura in tufo, sormontata da rete metallica. L'accesso principale è caratterizzato da cancello in ferro a doppia anta con apertura automatica. Sono presenti altri due ingressi secondari sempre realizzati in ferro, uno con cancello a due ante ed uno con apertura a scorrimento su binario. L'intera proprietà, di cui in particolare anche quella circoscritta al lotto, è immersa nel verde con diverse essenze arboree di alto fusto, ulivi, alberi da frutto, sistemazione a prato, siepe sempreverdi ed essenze floreali miste. Nella zona più bassa della proprietà ed in corrispondenza, all'incirca frontale, del prospetto laterale sinistro dell'immobile, è presente una consistenza/pertinenza interrata destinata a locali per impianti a servizio della struttura (impianti idrici, caldaia, bollitore etc.). Al piano seminterrato è presente un locale ad uso ufficio/reception utile anche come ingresso secondario alla struttura. Da questo ambiente si possono raggiungere, attraverso i disimpegni, le scale o l'ascensore, tutti i vani ed i piani che costituiscono la residenza. Al piano seminterrato è presente una cucina con annesso disimpegno e wc di servizio. Gli altri vani sono destinati agli spazi collettivi, ad una piccola palestra ed a un locale con sauna e massaggi. Dalla palestra si può accedere ai servizi accessori pertinenti la piscina e, attraverso una scala, alla stessa, ubicata al piano ingresso della proprietà. Il piano rialzato comprende n. 8 camere da letto di cui 4 doppie. Tutte le camere sono dotate di bagni completi e di arredi. Questo piano accoglie lo spazio destinato alla sala da pranzo

ed al salone soggiorno. Dal disimpegno, baricentrico all'ambiente, è possibile l'accesso indipendente al portico di piano e quello di P.T. Le restanti superfici di piano riguardano i vari disimpegni, uffici vari, scale, ascensore ed ingresso principale. Al piano primo sono presenti ulteriori n. 9 camere da letto, di cui 4 doppie ed due con ampie anticamere. Tutte le camere sono dotate di servizi igienici aventi le stesse caratteristiche della camere del piano terra. Nei bagni, nella cucina e negli ambienti specifici per servizi, sono posti in opera pavimenti antisdrucchiolo di diverso materiale. Nei disimpegni e nelle camere è posta in opera della moquette, mentre nelle zone ristorazione del piano terra vi è un gres porcellanato di colore scuro. Tutti i bagni della struttura risultano rifiniti con piastrelle di gres porcellanato chiaro sia a terra che sulle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,2. Gli infissi esterni sono tutti realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri e dotati di persiane anch'esse in alluminio. La copertura è rappresentata da una soluzione architettonica a terrazza perfettamente agibile ed usufruibile, pavimentata con degli elementi in cotto, raggiungibile attraverso l'ascensore a servizio della struttura. La centrale termica e gli altri impianti tecnologici, sono posti in un manufatto esterno alla struttura principale. Tutta l'area esterna è rifinita da alcuni percorsi, pavimentati con spezzoni di pietra e cotto che permettono di raggiungere le zone a giardino circostanti il fabbricato ed i vari ambienti pertinenti alla residenza. Due attrezzature a servizio dell'attività completano lo spazio esterno, la piscina ed un campo da bocce, quest' ultimo però in cattivo stato di manutenzione. Tutti gli impianti risultano essere conformi alle Normative vigenti. Le rispettive certificazioni impiantistiche (impianto elettrico, termico, climatizzazione ed impianto idrico sanitario e impianto ascensore), benché non acquisite in fase di sopralluogo, risultano regolarmente depositate al momento della richiesta dell'agibilità della struttura che è stata rilasciata in data 19/03/2007 Identificativi Catastali: catasto Fabbricati Comune di BASCHI (TR), foglio 61, particella 235 - ente urbano e 235 subalterno 2, indirizzo Via di Rosciano, 4, piano S1-T-1-2, categoria D/4, rendita € 11.032,00 Confini: Terreno di pertinenza Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Una parte della piscina pertinente al fabbricato e la recinzione dell'area circostante, ricade su proprietà di terzi. La piscina non è presente in mappa Regularizzabili mediante: Mappale/Frazionamento e docfa Oneri Totali: € 2.500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Si rende noto che il titolare del fondo su cui sconfinava parte della piscina e relativa recinzione (fondo di cui al NCT Foglio 61 pt. 241, non oggetto di pignoramento) ha prodotto documentazione - allegata alla perizia - con la quale si evince che, con scrittura privata del 27.10.1975 era intervenuta tra i due titolari dei fondi

finitimi negozio di regolamento dei confini, i quali ultimi pertanto dovranno solo essere rettificati in catasto.

Modifica delle aperture esterne regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria Oneri Totali: € 1.500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di occupazione: LIBERO

Prezzo di stima: € 1.868.806,02

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.

LOTTO 14

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un vano interrato sito in Baschi (TR), Voc. Le Ruote, con struttura in cemento armato di dimensioni totali di circa 12,00 ml X 29,00 ml. Fu realizzato inizialmente come magazzino/deposito distribuito in un unico ambiente, poi nel corso del tempo fu diviso in vani più piccoli così da formare 4 locali separati (SUB 12,14,15 e 16, tutti accatastati come garage - C/6) collegati da un ambiente longitudinale terminante in una zona adibita a servizi (SUB 13, non oggetto di esecuzione, ma su cui con l'aggiudicazione, verrà costituita automaticamente servitù per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.). Solo il SUB N. 12 è collegato direttamente con l'esterno attraverso un' ampia porta in ferro scorrevole su binario. Nel soffitto dell'immobile (formante un lastrico solare identificato con il SUB. 18), realizzato in elementi di calcestruzzo prefabbricato, sono presenti due grandi aeratori. Le divisioni interne sono realizzate in blocchetti di cemento ed il pavimento è anch'esso in battuto di cemento. I SUB 14,15 e 16 sono provvisti di porta basculante tamponata da elementi in lamiera grecata in acciaio zincato di dimensioni 3,00 ml. x 2,5 ml. L'impianto elettrico è realizzato con delle canalizzazioni a vista. Tutti i locali sono attualmente utilizzati come magazzini. Tutti i locali sono rifiniti al grezzo. Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Baschi (TR)

- foglio 55, particella 296, subalterno 12, indirizzo VOCABOLO LE RUOTE, piano S1, comune Baschi, categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq., superficie 58 mq., rendita € 69,72. Confini: Strada di accesso, SUB 14 ,13 ;

- foglio 55, particella 296, subalterno 14, indirizzo VOCABOLO LE RUOTE, piano S1, comune Baschi, categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq., superficie 46 mq., rendita € 54,23 Confini: SUB 12 e 13

- foglio 55, particella 296, subalterno 15, indirizzo VOCABOLO LE RUOTE, piano S1, comune Baschi, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq., superficie 43 mq., rendita € 46,48 Confini: SUB 14, 13, 16

- foglio 55, particella 296, subalterno 16, indirizzo VOCABOLO LE RUOTE, piano S1, comune Baschi, categoria C/6, classe 4, consistenza 49 mq., superficie 54 mq., rendita € 63,27 Confini: SUB 15, 13

- foglio 55, particella 296, subalterno 18, indirizzo VOCABOLO LE RUOTE, piano T, comune Baschi, categoria lastrico solare, consistenza 200 mq.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Opere interne, frazionamento in più unità immobiliari e mutamento della destinazione d'uso
Regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA E AGIBILITA Oneri Totali: € 2.500,00, già decurtati dal prezzo di stima. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Stato di Occupazione: Il sub. 15 è libero mentre gli altri subalterni sono occupati in forza di comodato d'uso non opponibile alla procedura.

Prezzo d Stima : € 51.347,50

Contestualmente alla presente ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita di cui ai LOTTI 2, 4, 14, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Terni, li 18.05.2022

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini