



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

SENTENZA PARZIALE DI ACCERTAMENTO MERO  
IL COLLEGIO

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott.	Alessandro	Nastri	Presidente
dott.	Tommaso	Bellei	Giudice
dott.	Francesco	Angelini	Giudice rel.

a scioglimento della riserva assunta in data 27.02.2024, ha emanato

SENTENZA PARZIALE

nella causa civile iscritta al nr. 933 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2023, vertente

tra

....., avente sede legale in ..... alla via  
....., in persona dell'..... suo rappresentante,  
rappresentata e difesa dall'avv. .... del Foro di ..... ed  
elettivamente domiciliata in Terni, ..... presso lo studio dell'avv.  
..... giusta delega in calce all'atto di precetto.

Attore – creditore procedente

E

Convenuto - esecutato

..., nata a ..., il ... di cittadinanza Italiana, rappresentata e difesa dall'Avvocato ... giusto mandato allegato telematicamente, presso lo studio del quale si domicilia in ...

intervenuta – comproprietaria non eseguita

E

nata a ... il ... elettivamente domiciliata in ... presso

che la rappresenta e difende per delega in calce all'atto di costituzione;

intervenuta – creditrice intervenuta;

E

Contumaci;

Conclusioni di parte attrice:

*"contrariis reiectis, fermo quanto dedotto nelle proprie note istruttorie, si ribadisce la richiesta di procedere alla vendita e divisione del compendio pignorato per poi procedere al relativo riparto e assegnazione".*

Conclusioni di parte convenuta:

*"Voglia il Tribunale Ordinario di Terni adito, in persona del G.I. designato, accertare e dichiarare la non comoda divisibilità del bene oggetto di pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare rubricata al n°125/20921 R.g.e. dell'intestato Tribunale, conseguentemente emettere ed adottare ogni consequenziale provvedimento e disporre la vendita dell'intero compendio pignorato. Il tutto con vittoria di spese e compenso professionale oltre accessori di legge, in caso di contestazione delle controparti alla non comoda divisibilità del bene".*

Conclusioni di parte intervenuta

*"Piaccia all'Ill. mo Giudice, rilevata la richiesta della ... all'assegnazione della propria quota in natura, preso atto della sua opposizione alla vendita ex art. 787, 2° comma c.p.c.; rilevata la comoda divisibilità del bene a norma dell'art. 720 c.c., predisporre un progetto di divisione ex art. 789 C.p.c., con fissazione dell'udienza di*



avrebbero riguardato solamente l'opportunità di vendere il complesso in un lotto unico, non può essere accolta atteso che:

A. La formazione di due lotti divisi (comprensivi ciascuno di porzioni della villa) avrebbe evitato di dare avvio al giudizio di divisione endoesecutiva e pertanto avrebbe costituito la soluzione ottimale tanto per la procedura quanto per le parti;

B. L'esperto ha provveduto ad accertare la non comoda divisibilità del bene villa nella perizia, sulla base di un elaborato di circa 255 pagine, emendato sulla base delle considerazioni esposte in sede di udienza: non risulta pertanto ragionevole ritenere che la valutazione richiedesse ulteriori accertamenti;

Considerato l'orientamento giurisprudenziale in forza del quale *"in tema di divisione, la non comoda divisibilità dell'immobile prevista dall'art. 720 cod. civ., configurandosi quale deroga al principio generale dell'art. 718 dello stesso codice che attribuisce a ciascun partecipante alla comunione il diritto ai beni in natura secondo le norme dei successivi articoli 726 e 727, può esser ritenuta solo ove risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti. La relativa indagine implica un accertamento di fatto incensurabile in sede di legittimità purché essa sia stata condotta avendo riguardo alla possibilità di ripartire il bene nella sua attuale consistenza e nella sua concreta destinazione in guisa che la porzione da attribuire a ciascuno configuri un'entità autonoma e funzionale e venga inoltre evitato che dal frazionamento possa derivare un deprezzamento dell'originario ed intrinseco valore del bene medesimo, in modo che ai partecipanti siano attribuite quote suscettibili di autonomo e libero godimento non compromesse da pesi, servitù e limitazioni eccessive, anziché porzioni non correlate alla funzione economica dell'intero bene"*(Cass. n. 5133/95; 1738/02; 14577/12; 16918/15);

Ritenuto sulla base dell'orientamento di cui sopra che la natura unitaria dell'immobile (villa), la complessa attività di separazione materiale della stessa (e vedasi a pag 1 dell'allegato alla memoria 183 co. 6 della stessa, in forza del quale il tecnico di parte afferma che *"Il fabbricato ha una struttura molto articolata ai fini architettonici ed inoltre è costruita con telaio in cemento armato, **dove ogni modifica è abbastanza problematica**"* nonché *"La scala esterna che collega i terrazzi del piano primo e secondo è a parere del sottoscritto una scala di servizio, ma essendo scoperta e non facilmente percorribile per la sua conformazione **non può essere usata come ingresso normale alla abitazione del piano secondo**"*), nonché l'attuale presenza sull'intero compendio di un terzo soggetto che gode dello stesso

in base a un diritto di usufrutto costituito sulla metà dell'immobile, integrino i requisiti di non comoda divisibilità della villa;

Ritenuto pertanto dover rigettare la domanda, con messa in vendita del compendio immobiliare;

Ritenuto dover condannare il terzo comproprietario non esecutato convenuto, alle spese di lite del presente processo di divisione;

Ritenuto che le stesse sono liquidate come in dispositivo, in ossequio ai criteri ed ai parametri di cui al D.M. 55/2014 (come modificato dal D.M. 147/2022) per i procedimenti di cognizione ordinaria davanti al Tribunale, con parametri posti tra i valori minimi e medi in considerazione delle specificità del rito e della natura della controversia;

Valore della Causa: Da 260.001,00 a € 520.000,00 (sulla base della porzione oggetto di titolarità in capo al terzo comproprietario)

Fase di studio della controversia, valore tra minimo e medio: € 2.500,00

Fase introduttiva del giudizio, valore minimo: € 1.169,00

Fase istruttoria, valore minimo: € 5.206,00

Fase decisionale, valore tra minimo e medio: € 5.000,00

Preso atto dover compensare le spese tra le altre parti in quanto il terzo intervenuto non ha preso posizione nelle sue conclusioni in merito alle modalità di divisione;

\*\*\*

visti gli atti di causa;

visto l'art. 1114 c.c. e la perizia di stima in atti;

ritenuto che non sussista nel caso di specie la comoda divisibilità del bene, come già emerso in fase esecutiva ai sensi dell'art. 600 c.p.c.;

ritenuto che occorre pertanto attuare la divisione mediante vendita dell'intero compendio;

visto l'art. 787 c.p.c.

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

ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

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 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:

€ 714.000,00

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

#### DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, ai sensi dell'art. 788 e 591 bis c.p.c., secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, l'**avv. STEFANO COLALELLI**;

#### NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **EDICOM SERVIZI 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) il professionista delegato, non appena gli venga comunicata l'ordinanza di delega, provvederà a richiedere al creditore o ai creditori tenuti al pagamento delle spese pubblicitarie gli estremi per la fatturazione; a tal fine - ove non vi abbia già proceduto in precedenza per l'espletamento di altre incombenze correlate all'incarico di Custode dei beni pignorati - è autorizzato ad aprire

## Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024

conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, segnalando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto;

è fatto divieto al professionista delegato, nonché al personale dell'Istituto di Credito, di rivelare in qualsiasi modo a terzi la presenza sia di offerte telematiche, di cui sia venuto a conoscenza mediante la consultazione del conto, sia di offerte analogiche;

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

a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato ed ai condividenti del diritto pignorato, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo gli atti al Giudice in caso negativo;

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

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

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

- la prima vendita dovrà essere fissata in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dal ricevimento del fondo spese;

- le successive in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente;

- i termini che precedono non comportano decadenza dall'espletamento dell'attività essendo rivolti al delegato, in qualità di ausiliario del Giudice, e finalizzati al regolare svolgimento della procedura, si invitano tuttavia i delegati a rispetto degli stessi ed in particolare del termine minimo;

- le vendite si terranno presso lo studio del delegato o in altro luogo idoneo all'esperimento dell'asta telematica sincrona mista scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato negli avvisi;

- a tal fine il creditore procedente, in via principale, **è tenuto entro 60 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, al versamento di un fondo spese

Firmato Da: ANGELETTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18426e8a5bdc7165117411fb6ca49a93b  
Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18426e8a5bdc7165117411fb6ca49a93b

dell'importo di €3.000,00 - da maggiorarsi di Euro 100,00 per ciascun lotto posto in vendita per ciascun tentativo - salvo che vi siano già a disposizione della procedura fondi sufficienti anticipati da uno dei creditori o incamerati in via definitiva dalla procedura (quali le cauzioni versate e acquisite alla procedura a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.) nel qual caso il delegato è autorizzato ad utilizzare gli stessi: non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valutata dal Giudice al termine della procedura esecutiva;

- il termine per il pagamento del fondo spese è assegnato direttamente dal Giudice ad una parte processuale: lo stesso ha natura di **termine ordinatorio**, soggetto alla **disciplina di cui all'art. 154 c.p.c., prorogabile**, su istanza di parte, **solo prima della scadenza per una durata non superiore al termine originario**, con la conseguenza che, in caso di mancato rispetto del predetto termine, senza che ne sia stata richiesta la proroga prima della scadenza, potrà essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo per improseguibilità, o la sua estinzione ai sensi dell'art. 631bis c.p.c.;

- 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;

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

- qualunque creditore munito di titolo esecutivo o condividente che vi abbia interesse 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

**Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024**

delegato dovrà rimettere gli atti al Giudice;

- dopo ciascun tentativo di vendita con esito negativo il prezzo base degli immobili dovrà essere ribassato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

- il professionista è pertanto tenuto a verificare, per determinare la misura del ribasso, il numero di tentativi di vendita complessivamente effettuati, anche prima della presente ordinanza di delega:

- **dal secondo e fino al quarto tentativo il ribasso dovrà essere della misura fissa del 25%;**

- **dal quinto tentativo in poi, il ribasso dovrà essere della misura fissa del 50%, salvo diversa valutazione** delle condizioni di vendita che dovrà essere autorizzata dal Giudice su richiesta motivata del delegato basata su elementi oggettivi;

- **all'esito di ciascuna vendita dovranno essere versati in PCT i relativi atti e al termine della quarta vendita senza esito positivo, dovranno essere rimessi gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva** sull'esito e sui prezzi di vendita, nonché sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati;

- dovrà altresì acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione della procedura ed al rinnovo della delega da parte di tutti i creditori muniti di titolo ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;

- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;

- il professionista avrà cura di monitorare l'ammontare delle spese della procedura (comprendente delle spese legali potenzialmente liquidabili sia nel giudizio di divisione sia nella procedura esecutiva ex art. 95 c.p.c.) in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, il professionista è tenuto a rimettere gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato (ordine di liberazione emesso ed attuato, forme di pubblicità più idonee al caso di specie, modalità di

Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024  
vendita diverse da quelle già tentate);

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

L'avviso di vendita deve contenere:

- A) gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene pignorato;
- B) sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione, se occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), la sussistenza e l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, ed altri eventuali dati ritenuti di interesse;
- C) la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (di cui il professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- D) menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- E) l'indicazione, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- F) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., il prezzo base di vendita indicato in ordinanza ed il prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, nonché gli aumenti previsti per il caso di gara fra più offerenti;
- G) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- H) il nome e il recapito telefonico del Custode nominato in sostituzione del debitore;
- I) l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- J) a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985;
- K) le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data ed il luogo fissati per l'esame delle stesse;
- L) l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche;**
- M) l'avviso che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari (scritto in maniera visibile, grassetto e stampatello);

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

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



e. la tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. il Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. la condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);

i bis. una foto raffigurante l'esterno dell'immobile;

j. l'ammontare del valore di stima, del prezzo base, del prezzo minimo e del rilancio in caso di gara;

k. il termine per la formulazione telematica e analogica delle offerte, il luogo di consegna delle offerte analogiche, **in entrambi i casi da presentarsi entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello della vendita telematica**, nonché l'invito,

per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

l. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista;

m. la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice;

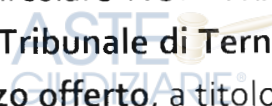
n. l'orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega;

o. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (presso il Custode dell'immobile - in particolare ove diverso dal delegato - con indicazione del numero di telefono, presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c.;

p. l'indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.

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





indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale).

- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

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

- personalmente;

- 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 dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni - Proc. Civile n. 2528/2022 per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

- ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una

sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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

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

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

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

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

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

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 17, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n. 8, 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. Civile n. 2528/2022"**, oppure tramite bonifico bancario;

- si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato.

**10)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

**11)** le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

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

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

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

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

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

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

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

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte;

**12)** laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE, a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare.

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;  
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

**14)** 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.;

**15)** in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

**16)** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

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

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista

Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024  
delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Civile n. 2528/2022;

- 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 direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

#### **ULTERIORI COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO EX ART. 591bis 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.

2) il professionista – laddove a norma dell'art. 588 c.p.c taluno dei creditori, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte – provvederà ad assegnare il bene al creditore richiedente;

3) verificare l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;

4) quantificare gli oneri tributari e la metà del compenso, oltre alle spese generali, ai sensi del DM 227/15, connessi all'aggiudicazione, comunicando tempestivamente all'aggiudicatario l'importo necessario al loro adempimento e ricevere i relativi importi;

5) segnalare tempestivamente al Giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;

6) non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita,

## Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024

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

7) in caso di stipula di contratto di mutuo da parte dell'aggiudicatario, avrà cura di inserire nella bozza del decreto di trasferimento la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di ..... di 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);

8) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (a spese dell'aggiudicatario a carico del quale sarà anche metà del compenso del professionista delegato in relazione alle attività successive alla vendita, secondo il relativo prospetto di liquidazione del compenso);

espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. (da effettuarsi a spese della

procedura, traendo provvista necessaria dal conto corrente alla stessa intestato);

- eseguire le formalità relative alla pubblicità e pagare le relative fatture;
- il professionista delegato è autorizzato sin da ora a prelevare le somme necessarie per l'espletamento delle formalità indicate, nonché a restituire all'aggiudicatario le eventuali somme versate in eccesso, **salvo obbligo di rendicontazione finale: il presente provvedimento costituisce autorizzazione preventiva, senza necessità di presentare richiesta di prelievo al Giudice;**

9) provvedere all'immediata restituzione dell'eventuale saldo attivo dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, ove all'esito del pagamento degli oneri tributari connessi alle operazioni indicate, dovessero risultare delle eccedenze;

10) la comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del decreto di trasferimento al debitore ed ai comproprietari (nella presente procedura non sono previste notificazioni presso la cancelleria).

11) depositare nota spese relativa al proprio compenso per l'attività di delegato (comprensiva della fase del riparto) e rimettere all'esito gli atti al Giudice, chiedendo istruzioni in ordine ai criteri da adottare al fine di ripartire le somme tra i condividenti.

**In qualità di Custode del compendio nominato nell'ambito della procedura esecutiva sospesa, dovrà altresì continuare a svolgere l'incarico già assegnato ed in particolare:**

- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, previa comunicazione al comproprietario o all'eventuale soggetto terzo che occupino effettivamente l'immobile;
- informare immediatamente il Giudice di qualsivoglia comportamento ostativo posto in essere dalle parti o dai terzi occupanti l'immobile;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- redigere sintetico verbale delle visite all'immobile che deve rimanere segreto presso il custode fino all'aggiudicazione e poi depositato insieme all'incartamento del decreto di trasferimento;

## Sentenza non definitiva n. 405/2024 pubbl. il 14/05/2024

- provvedere a richieste al Giudice - ove non sia già stato adottato in precedenza - l'emissione dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione provvisoria e darvi esecuzione, secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice in modo che il bene risulti effettivamente libero al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.
- depositare istanza di liquidazione dei propri compensi nel fascicolo della procedura esecutiva.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****LOTTO UNICO**

1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà di abitazione in villa con area di pertinenza esclusiva, pertinenze e accessori sita in Terni, Strada del Gioglio n. 63.

Il fabbricato unifamiliare (catastalmente identificato come villa) servito da area di pertinenza esclusiva con ingressi pedonali e carrabili posti a ridosso della viabilità pubblica, si compone: al piano terra di ingresso, soggiorno, tinello, cucina camera da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia e cantine; al primo piano (collocato al piano sottostante da scala interna) di soggiorno, tinello, cucina, studio, bagno e quattro camere da letto di cui una con servizio igienico; al piano secondo di soggiorno, tinello, cucina, due camere e bagno.

Il piano terra è corredato da portici mentre i piani superiori sono corredati da ampi balconi.

L'area esterna di pertinenza esclusiva particolarmente estesa e destinata a parco risulta ben curata e rifinita dotata di piscina pertinenziale. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni: - foglio 85, particella 351, piano T-1°-sottotetto, categoria A/8, classe 2, consistenza 25,5 vani, superficie 401 mq, rendita euro 2.699,78.

Sono presenti difformità edilizie e catastali specificamente indicate nella perizia.

La regolarizzazione edilizia e catastale comporta un costo complessivo stimato dal CTU in euro 67.368,00, già decurtato dal valore di stima, oltre a un costo di € 10.000,00 a titolo di spese per adeguamento impianti, decurtato anch'esso.

Non è stato rinvenuto certificato di abitabilità.

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria (nata nel 1935) e dalla comproprietaria unitamente alla famiglia di quest'ultima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile





Firmato Da: ANGELINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 184b95e8a5bdc1165f11411b8c49a93b  
Emitente Da: ANGELINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 184b95e8a5bdc1165f11411b8c49a93b



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI TERNI**  
**IL COLLEGIO**

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott. Alessandro Nastri Presidente

dott. Tommaso Bellei Giudice

dott. Francesco Angelini Giudice rel.

Letta l'istanza del 12.09.2024;

Rilevato che vi è un errore materiale nella sentenza parziale di accertamento mero n. 405/2024 del 14.05.2024, come evidenziato dall'istanza del professionista delegato AVV. STEFANO COLALELLI con istanza ex art. 288 c.p.c. del 12.09.2024;

Dispone che ovunque si legga "RG 2528/2022" si legga invece "RG 933/2023";

Manda alla cancelleria di annotare il presente decreto sull'originale del provvedimento.

Si comunichi.

Terni, 07.10.2024

**Il Giudice estensore**

Dott. Francesco Angelini

**Il Presidente**

Dott. Alessandro Nastri