R.G.E. n°111/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09.09.2026;

riscontrata la completezza della documentazione depositata;

visti gli atti della procedura;

rilevato che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ai sensi dell'art. 569bis c.p.c.;

ritenuto che i creditori non hanno formulato istanza affinché il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita, né se ne ravvisa la necessità;

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

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;

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 asincrona** in n. **5** lotti ad un **prezzo base** non inferiore a:

LOTTO 1 € 366.000,00

LOTTO 2 € 293.600,00

LOTTO 3 € 167.200,00

LOTTO 4 € 312.500,00

LOTTO 5 € 126.600,00

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

DELEGA

Per le operazioni di vendita, quale referente della procedura e per ogni attività successiva,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, **l'avv. VERONICA MATTEA**

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** 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 prezziario 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 111 /2025** - 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 ultimo sarà tenuto all'integrazione nel termine di trenta 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 temine 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 o la relativa fattura**; 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 tre vendite nell'arco di 12 mesi decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, con durata complessiva della delega non superiore a 24 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. **e il loro mancato rispetto richiede la redazione di apposita relazione al G.E. con la quale si indicano le ragioni per le quali la tempistica indicata non è stata rispettata;**

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

- 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 terza 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (comprensive 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 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 **e ne è pertanto obbligatorio l'utilizzo**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 VIII, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 nonché del Delegato se persona diversa;

j. il nominativo del Gestore della Vendita Telematica e la sua piattaforma;

k. l'indicazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it;

l. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche, nonché la data fissata 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. l'invito, per le 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 (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) 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;

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 Gruppo Edicom S.p.a.) o sulla vendita telematica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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 Gruppo Edicom 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, sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it

Dispone inoltre la seguente pubblicità complementare tramite Gruppo Edicom s.p.a.:

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 Gruppo Edicom S.p.a. prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché diffusione mediante sistema postal target;

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

Il delegato potrà altresì appendere cartello "vendesi" in loco (quale adempimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, etc.);

f. la categoria (residenziale, commerciale etc.)

g. la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, etc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, etc.);

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 delle offerte;

m. la data e l'ora fissata (con espressa indicazione di orario di inizio e orario di fine) per la vendita telematica asincrona;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) 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.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it .

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessariamente coincidere con il soggetto offerente - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.
L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;

- il cittadino dell'UE 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, **nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07**, che dovrà avvenire entro **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). 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 dall'aggiudicazione;

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

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

***

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento;

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, CAUZIONE").

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00** del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

8) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarando però - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta - 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);

9) 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;

10) 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola 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 tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) 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;

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

1) **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;

2) **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 bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;

3) **Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

4) **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;
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

5) **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.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto 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 ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

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, **assieme a copia della dichiarazione sostitutiva ai fini antiriciclaggio** (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, avendo cura di trasmetterne copia in formato .rtf all'indirizzo mail istituzionale del giudice;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene;

d) documentazione pubblica idonea a stabilire con certezza la sussistenza o meno del regime di comunione legale, anche per effetto della legge 76/2016 (non saranno considerate sufficienti mere autocertificazioni dello stato civile ai sensi dell'art. 76 d.P.R. n. 445/00);

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);

g) l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) contattando direttamente l'esperto che ha stimato l'immobile, cui sarà corrisposto un compenso forfettario di Euro 300,00 oltre CP e IVA;

h) copia del contratto di mutuo eventualmente stipulato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

i) copia della dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, secondo il modello allegato alla presente ordinanza;

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 n. 380 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985 (ove se ne profili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 avviso di ricevimento 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 depositato in formato .pdf nel fascicolo dell'esecuzione per ottenerne la ratifica da parte del G.E.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il progetto ratificato dal G.E. 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 7 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;

- copia dei 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.;

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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

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

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:
www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it
www.Legalmente.net

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

DISPONE

che il professionista nominato provveda a notificare l'**ordinanza** di delega ai creditori iscritti non intervenuti entro **30 giorni** dalla data odierna, nonché a comunicare, anche a mezzo PEC o raccomandata A/R, **l'avviso di vendita** relativo ad ogni tentativo a tutte le parti costituite, al debitore (presso il domicilio eletto o in mancanza presso la Cancelleria) ed ai creditori iscritti non intervenuti, entro 30 giorni dalla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e comunque in data antecedente lo svolgimento della gara.

AVVERTE

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Opificio (Categoria D/1), Frazione Casigliano Campagna, posto al piano T, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particelle graffate 239, subalterno 6 e 254, subalterno 2,** con propria corte di pertinenza esclusiva.

Trattasi di un capannone uso opificio di altezza utile interna di circa m. 6,05, con annesso locale di altezza utile interna di circa m. 4,55, per circa totali mq 1.123,27, con corte esclusiva di ulteriori mq. 1.353,00 e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

Vi è un accesso principale dalla corte comune distinta al Foglio 4, particella 239 sub 10 (non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e un accesso secondario dalla corte esclusiva sul lato opposto.

La struttura è totalmente in pannelli prefabbricati in c.a. ed è dotato di un impianto elettrico con cavi a vista (non a norma) che permette l'illuminazione del locale tramite plafoniere oltre a mettere in funzione i vari macchinari elettrici presenti. La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff (fossa biologica). Inoltre non è presente il gas-metano di città, ma è presente la rete idrica comunale.

Il CTU evidenzia che, dal video realizzato mediante drone, risulta che la copertura dell'opificio è costituita da lastre in fibra di amianto e che, dal sopralluogo effettuato, emerge altresì che anche il controsoffitto interno dell'edificio è realizzato in fibra di amianto, con sovrastante strato di lana di vetro. Il CTU ha provveduto a effettuare la valutazione dello stato di conservazione delle coperture esterna ed interna in Cemento-Amianto dell'immobile in oggetto. Detta valutazione è stata effettuata con il metodo dell'Indice di Degrado (I.D.) così come previsto dalla Regione Umbria con DGR n. 84 del 03 maggio 2016. Il valore dell'Indice di Degrado (I.D.) ottenuto è risultato pari 20 per la copertura esterna e pari a 16 per la copertura interna; entrambe i risultati rientrano nel range I.D.< 25, indicando uno stato di conservazione Buono / Discreto per entrambe le coperture. Si ricorda comunque che, indipendentemente dal punteggio favorevole ottenuto, il proprietario dell'immobile è comunque tenuto a rispettare gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adempimenti previsti dalla normativa vigente dettagliatamente riportati nel capitolo 2 paragrafo 2.4 della relazione specifica su amianto. Infine, l'opificio non è dotato di impianto antincendio e quindi non rispettoso della normativa vigente. Per ottenere il certificato di prevenzione incendi si dovrà predisporre un progetto da presentare ai VVFF e, una volta ottenuto il parere favorevole, realizzare le opere presentando una pratica SCIA.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che l'immobile è attualmente con destinazione d'uso Opificio mentre dall'ultimo titolo edilizio, lo stesso era stato approvato come magazzino a servizio dell'esistente attività commerciale. Quindi va effettuata una SCIA in sanatoria per regolarizzare la destinazione d'uso da magazzino ad attività produttiva oltre il frazionamento dall'unità principale ad uso commerciale. Inoltre nel progetto del 1991 non sono presenti due tamponature ad angolo per delimitare l'esistente opificio dall'attività commerciale che saranno sanate con la stessa SCIA.

Non si è reperito certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria € 4.000,00

ONERI CONCESSORI € 20.299,74

ONERI TOTALI: € 24.299,74.

Per quanto sopra il CTU dichiara la NON conformità edilizia.

Conformità catastale: PRESENTE.

Il CTU ha riscontrato una incongruenza nella scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Terni nella quale non è stata indicata una apertura tra l'opificio (239 sub 6 e 254 sub 2) e l'immobile con destinazione attuale d'uso speciale per esigenze ad uso industriale identificato con il sub 7 (categoria catastale D/7). Tale variazione della destinazione d'uso del sub 7 è stata arbitrariamente effettuata all'Agenzia delle Entrate; pertanto il locale sub 7 deve rimanere con i requisiti commerciali e quindi in D/8 come autorizzato con i titoli edilizi del Comune di Acquasparta e come verificato nel sopralluogo.

Tale irregolarità non va sanata con presentazione di nuovo DOCFA poiché le due unità immobiliari devono rimanere autonome in quanto formanti due lotti separati e quindi l'apertura va tamponata e chiusa definitivamente con adeguata muratura.

Per quanto sopra il CTU dichiara la conformità catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 460.932,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 24.299,74 e dei costi per analisi della fibra di amianto di € 1.500,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 365.992,46 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.

LOTTO 2

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Categoria D/7), Frazione Casigliano Campagna, posto al piano T, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 7**

Trattasi di locale commerciale di circa mq. 701,18 con altezza utile interna di circa m. 3,12, posto al piano terra di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale è dotato di entrata principale dalla corte comune (Foglio 4, particella 239, sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta. Nel soffitto vi è la presenza di un materiale isolante tipo Styrodur che permette agli uffici sovrastanti un isolamento termico costante. Sono presenti: due bagni, di cui uno con antibagno/disimpegno; un locale tecnico con divisione interna da regolarizzare, cui si accede dall'esterno tramite due distinte aperture; un ambiente separato in fondo al locale. E' dotato di impianto elettrico con canaletta esterna (non a norma) e di impianto idrico rifornito da rete comunale. Non è presente l'impianto di riscaldamento/condizionamento/climatizzazione.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff (fossa biologica). Inoltre non è presente il gas-metano di città.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che da una analisi effettuata tra lo stato di fatto e titoli assentiti ed in particolare gli ultimi due titoli del 1991 riguardanti la realizzazione del capannone con originaria destinazione d'uso magazzino attinente all'attività commerciale, vi sono differenze nelle tramezzature interne e nel disimpegno del bagno dove non è presente una finestra. Inoltre va regolarizzato il frazionamento dove il piano terra viene urbanisticamente lasciato come unica unità immobiliare ad uso commerciale categoria D/8, il piano primo con due unità immobiliari ad uso ufficio ed infine al piano secondo l'appartamento ad uso civile abitazione che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale. La CILA in sanatoria va presentata per il frazionamento della unità immobiliare originaria con la formazione del D/8 attività commerciale al piano terra e per le opere da sanare.

Non si è rinvenuto certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

ONERI CONCESSORI € 1.000,00

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU ha rilevato una diversa distribuzione della tramezzatura nel locale tecnico, che in precedenza risultava costituito da un unico ambiente, mentre dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di due distinti locali. Inoltre, nel disimpegno non è stata rappresentata una finestra. Inoltre, è stata effettuata una variazione catastale in data 17/08/2023 pratica n. TR0070128 con frazionamento e cambio di destinazione d'uso da attività commerciale D/8 ad attività industriale D/7, ma il CTU dichiara che, ancorché risulta regolare il frazionamento effettuato catastalmente poiché il piano terra è ormai una unità immobiliare assestante, non può essere variata la destinazione d'uso poiché sia urbanisticamente che durante il sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile è ad uso commerciale e quindi è da ripristinare la categoria D/8 con presentazione di un nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA € 2.000,00

ONERI TOTALI: € 2.000,00

Per quanto sopra il CTU dichiara la NON conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 350.590,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.500,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 293.501,50 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.

LOTTO 3

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Uffici e studi privati, categoria A/10, 8,5 vani, Frazione Casigliano Campagna, posto al piano 1, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 8**

Trattasi di immobile ad uso ufficio di circa mq. 215,16 (oltre mq. 48,70 di terrazzi) con altezza utile interna di circa m. 2,70, composto di sei stanze, un bagno con antibagno e una terrazza, posto al piano primo di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

L'ufficio è dotato di entrata principale dalla scala esterna e androne (bene comune non censibile) distinto al Foglio 4, particella 239 sub. 12, alla quale si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Inoltre, è presente un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di condizionamento/climatizzazione funzionante tramite pompa di calore esistente a piano terra all'esterno dell'edificio e attualmente comune all'ufficio sub 9.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati il cui frazionamento non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Il piano, quindi, è stato solo catastalmente frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e un appartamento ad uso civile abitazione (che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale) al piano secondo. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una DIA del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una CILA per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre vi sono nell'unità immobiliare tramezzature interne diverse rispetto all'ultimo progetto approvato. Tali difformità potranno essere sanate con una unica CILA in sanatoria.

Non si è reperito certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

ONERI CONCESSORI € 1.000,00

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA € 1.500,00

ONERI TOTALI: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 201.402,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.000,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 167.191,70 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.

LOTTO 4

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Uffici e studi privati, categoria A/10, 15 vani, Frazione Casigliano Campagna, posto al piano 1, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 9**

Trattasi di immobile ad uso ufficio di circa mq. 405,13 (oltre a circa mq. 47,70 di terrazzi) con altezza utile interna di circa m. 2,70, composto di quattro stanze per uffici, due bagni con antibagno, due stanze per archivi, una sala riunioni, una sala ristoro, reception, sala di attesa e due terrazzi, posto al piano primo di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

L'ufficio è dotato di entrata principale dalla scala esterna e androne (bene comune non censibile) distinto al Foglio 4, particella 239 sub. 12, alla quale si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Inoltre, è presente un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di condizionamento/climatizzazione funzionante tramite pompa di calore esistente a piano terra all'esterno dell'edificio e attualmente comune all'ufficio sub 9.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati il cui frazionamento non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Il piano, quindi, è stato solo catastalmente frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e un appartamento ad uso civile abitazione (che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale) al piano secondo. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una DIA del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una CILA per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre vi sono nell'unità immobiliare tramezzature interne diverse rispetto all'ultimo progetto approvato. Tali difformità potranno essere sanate con una unica CILA in sanatoria.

Non si è reperito certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA € 1.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA al costo di € 1.500,00

ONERI TOTALI: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO OPPONIBILE c.d. 6+6 (prima scadenza 30/06/2027) con canone mensile di € 2.000,00 oltre IVA.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 372.285,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.000,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 312.442,25 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.

LOTTO 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): abitazione di tipo civile, categoria A/2, 10 vani, Frazione Casigliano Campagna, posta al piano 2, riportata al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 4**.

Trattasi di immobile ad uso civile abitazione di circa mq. 247,60 (oltre terrazzi per circa mq. 72,68), con altezza utile interna variabile (max m. 3,70), posto al piano secondo di edificio di tre piani, composto di ingresso-soggiorno, cucina, quattro camere/locali, due bagni, un wc, vari ripostigli/sottotetto e tre terrazzi, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

All'appartamento si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, anche se al momento viene utilizzato l'ingresso posto al piano primo tramite il passaggio dalla scala esterna e disimpegno comuni solo agli uffici.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e la predisposizione delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento che attualmente non è in funzione poiché mancano gli apparecchi radianti e la caldaia collocata sul terrazzo (precedentemente alimentata con bombolone a GPL che è stato rimosso) attualmente non è in funzione.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.

L'immobile risulta da ultimare in particolare per i servizi igienici, la cucina e parte dell'impianto di riscaldamento.

<u>Conformità edilizia</u>: NON PRESENTE.

Il CTU al momento del sopralluogo ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancanza di una finestra nel vano soggiorno come da titolo rinvenuto dal Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Acquasparta del 1991. Il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 come un unico corpo di fabbrica a servizio dell'attività commerciale al piano terra, come alloggio del custode o del proprietario dell'attività commerciale. Il fabbricato di tre piani viene frazionato solo catastalmente in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso industriale D/7 al piano terra (che va ripristinato in D/8 come attività commerciale), due distinti uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo. Per tale frazionamento si dovrà effettuare una CILA in sanatoria. Inoltre sono da sanare ulteriori metri quadrati di superficie lorda che si sono creati con la nuova distribuzione degli spazi interni, con sfruttamento di locali come soffitta etc.. La superficie lorda autorizzata dal Comune di Acquasparta con il titolo del 1991 era di mq 174,00, mentre quella verificata nel sopralluogo effettuato e quindi utilizzabile come superficie lorda attuale è di mq 247,60, quindi con un eccedenza di mq 73,60. Il tutto si regolarizza con la presentazione di un unica CILA in sanatoria.

Non si è reperito certificato di abitabilità

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA € 1.000,00

ONERI CONCESSORI € 1.330,10

ONERI TOTALI: € 3.830,10

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

<u>Conformità catastale</u>: NON presente.

Il CTU dichiara che nei terrazzi non sono stati rappresentati dei "piccoli ripostigli" con altezza variabile di circa 1.00 mt a 0.00 e che non vanno comunque considerati ai fini del calcolo delle superfici e della stima.

Regolarizzabili mediante: DOCFA € 1.500,00

OINERI TOTALI: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

<u>Conformità urbanistica</u>: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: LIBERO.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 155.172,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 5.330,10)

PREZZO BASE D'ASTA: € 126.566,10 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

La presente operazione di vendita è soggetta agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge.

***

Contestualmente alla presente ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo fatta eccezione per il bene di cui al LOTTO 4

Terni, li 09.09.2026.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G.E. N.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE RESA DALL'AGGIUDICATARIO

in ottemperanza alle disposizioni di cui agli artt. 585, 586 c.p.c. e 22 decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (resa ai sensi dell'art. 46 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa n. 445/2000, **nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci**).

Il/la sottoscritto/a …….
nato a …… (_____) il ……..
Cod. fiscale …….
Nazionalità…….
Occupazione…….svolta nella provincia di ……
residente a …….. (……) C.A.P. ……
via ……

estremi **documento di identità** in corso di validità:

□ Carta d'identità
□ Patente
□ Passaporto
□ Altro (specificare)_____

avente numero ……

rilasciato il …….. da …….

scadenza ……

Dichiara ☐ di costituire ☐ di non costituire

"PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA" ai sensi della lettera dd), comma 2, articolo 1, d.lgs. n. 231/2007 (in caso affermativo indicare la carica pubblica o il legame familiare/stretto con il titolare di carica pubblica):……

in qualità di rappresentante legale dell'impresa di seguito indicata (compilare solo se l'aggiudicatario è un ente)**:**

Ragione sociale ……..
Sede legale: Via ……..
C.A.P. …….. Comune ……. Provincia…….
Cod. fisc. /P. IVA…….

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attività principale:

……

DICHIARA

in relazione alla procedura di esecuzione forzata immobiliare indicata in epigrafe e nella sua qualità di aggiudicatario del LOTTO ……, **avendo preso visione delle istruzioni inerenti la definizione di "titolare effettivo" e le relative modalità di individuazione riportate in calce al presente schema di dichiarazione:**

Opzione 1)

□ di essere l'unico titolare effettivo / l'unico titolare effettivo dell'impresa sopra indicata;

Opzione 2)

□ di essere titolare effettivo dell'impresa unitamente a:

(***ripetere le informazioni sottoindicate per ciascuna persona fisica individuata come titolare effettivo; per le persone successive alla seconda, indicare le stesse a tergo del foglio riportando le medesime informazioni sotto indicate***)

Cognome ……..…… Nome ……..…….

nato a ……. (_____) il ……...

Cod. fiscale ……..……..

Nazionalità……

Occupazione…….svolta nella provincia di ……

residente a …… (_____) C.A.P. ……

via ……..

estremi **documento di identità** in corso di validità:

□ Carta d'identità

□ Patente

□ Passaporto

□ Altro (specificare) _____

avente numero ……

rilasciato il ……. da …….

scadenza ……..……..

Dichiara ☐ di costituire ☐ di non costituire

"PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA" ai sensi della lettera dd), comma 2, articolo 1, d.lgs. n. 231/2007 (in caso affermativo indicare la carica pubblica o il legame familiare/stretto con il titolare di carica pubblica):……

Opzione 3)

□ di non essere il titolare effettivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il\I titolare\i effettivo\i dell'impresa è\sono di seguito indicato\i:

(***ripetere le informazioni sottoindicate per ciascuna persona fisica individuata come titolare effettivo; per le persone successive alla seconda, indicare le stesse a tergo del foglio riportando le medesime informazioni sotto indicate***)

Cognome ……..…… Nome ……..…….

nato a ……. (_____) il ……...

Cod. fiscale ……..……..

Nazionalità…….

Occupazione…….svolta nella provincia di ……

residente a …… (_____) CAP ……

via ……..

estremi **documento di identità** in corso di validità:

□ Carta d'identità

□ Patente

□ Passaporto

□ Altro (specificare) _____

avente numero ……

rilasciato il …… da ……

scadenza ……..……..……..

Dichiara ☐ di costituire ☐ di non costituire

"PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA" ai sensi della lettera dd), comma 2, articolo 1, d.lgs. n. 231/2007 (in caso affermativo indicare la carica pubblica o il legame familiare/stretto con il titolare di carica pubblica):……

Opzione 4)

(***ATTENZIONE: tale scelta è riservata ai soli casi in cui vi sia assenza di controllo o di partecipazioni rilevanti nell'impresa***)

□ che non esiste un titolare effettivo dell'impresa dal momento che (specificare la motivazione: impresa quotata/impresa ad azionariato diffuso/etc.)

……...……

……

per cui i titolari effettivi sono individuati nelle **persone fisiche titolari di poteri di amministrazione o direzione dell'impresa** di seguito indicate:

(*ripetere le informazioni sottoindicate per ciascuna persona fisica individuata come titolare effettivo, compreso il dichiarante laddove quest'ultimo sia individuabile quale titolare effettivo per effetto dell'assenza di controllo o di partecipazioni rilevanti; per le persone successive alla seconda, indicare le stesse a tergo del foglio riportando le medesime informazioni sotto indicate*)

Cognome ……..…… Nome ……..…….

nato a ……. (_____) il ……

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cod. fiscale ……..……..

Nazionalità…….

Occupazione…….svolta nella provincia di ……

residente a …… (_____) C.A.P. ……

via……..

estremi **documento di identità** in corso di validità:

□ Carta d'identità

□ Patente

□ Passaporto

□ Altro (specificare) ……

avente numero ……

rilasciato il …… da …….

scadenza ……..……..

Dichiara ☐ di costituire ☐ di non costituire

"PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA" ai sensi della lettera dd), comma 2, articolo 1, d.lgs. n. 231/2007 (in caso affermativo indicare la carica pubblica o il legame familiare/stretto con il titolare di carica pubblica):……

*****

DICHIARA ALTRESI'

- che lo scopo e la natura dell'operazione di acquisto di immobile a mezzo di vendita forzata è:

……

- che le eventuali relazioni intercorrenti tra l'aggiudicatario (persona fisica o società/ente) e il titolare effettivo nonché, ove rilevi, l'esecutore sono:

……

- che la modalità di pagamento del saldo prezzo è stata effettuata a mezzo di:

□ Bonifico Bancario

Intestazione del conto corrente (Cognome Nome): ……

Codice IBAN: _ _ _ _ / _ _ _ _ / _ _ _ _ _ / _ _ _ _ _ / _ _ _ _ / _ _ _ _ / _ _ _ /

□ Assegno

- che la somma versata a titolo di cauzione nonché a titolo di saldo prezzo proviene da…….. (indicare Stato di provenienza dei fondi) nonché è derivata da:

□ Reddito da lavoro dipendente

□ Reddito da lavoro autonomo

□ Vincita

□ Lascito/eredità/donazione

□ precedente occupazione/pensione

□ Operazioni/ Rendite da immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

□ Utile societario/Reddito d'impresa

□ Disinvestimento

□ Reinvestimento

□ Investimento di fondi da liquidazione sinistro danni

□ Scudo fiscale

□ Altro:……

Con riferimento a tutti i soggetti sopra indicati, si allega alla presente:

- **copia dei documenti di identità del rappresentante legale e dei titolari effettivi,** i cui estremi sono stati riportati nella presente dichiarazione;
- **copia dei documenti (tessera sanitaria, carta di identità elettronica) attestanti il rilascio del codice fiscale del rappresentante legale e dei titolari effettivi**.

Terni, li _____

L'aggiudicatario/Il rappresentante legale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISTRUZIONI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL TITOLARE EFFETTIVO

Definizione di titolare effettivo

- *Art. 1 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231*:
pp) titolare effettivo: la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita;

Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche:

1. Per titolare effettivo, IN CASO DI SOCIETA' DI CAPITALI, si intende:

⇨ titolarità diretta di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;
⇨ titolarità indiretta di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona;

2. Per titolare effettivo, IN CASO DI OGNI ALTRO SOCIETÀ/ ENTE:, si intende:

⇨ persona fisica o persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo

⇨ nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile il controllo del medesimo in forza:

o del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria;

o del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria;

o dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante.

⇨ qualora l'applicazione dei criteri di cui sopra non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari di poteri di rappresentanza legale, di amministrazione o direzione della società

3. Per titolare effettivo, IN CASO DI PERSONE GIURIDICHE PRIVATE, si intende:

⇨ i fondatori, ove in vita;
⇨ i beneficiari, quando individuati o facilmente individuabili;
⇨ i titolari di funzioni di rappresentanza legale, direzione e amministrazione;

4. Per titolare effettivo, IN CASO DI TRUST O ISTITUTI GIURIDICI AFFINI, si intende:

⇨ disponente
⇨ trustee
⇨ guardiano ovvero di altra persona per conto del fiduciario, ove esistenti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇨ beneficiari o classe di beneficiari

⇨ altre persone fisiche che esercitano il controllo sul trust e di qualunque altra persona fisica che esercita, in ultima istanza, il controllo sui beni conferiti nel trust attraverso la proprietà diretta o indiretta o attraverso altri mezzi.

Persone politicamente esposte

Per "persone politicamente esposte (PEP)" si intendono:

le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, come anche i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami ai sensi della lett.dd del comma 2 dell'art.1 del D.Lgs.231/2007.

Per PEP s'intendono: Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri; deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri; membro degli organi direttivi centrali di partiti politici; giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri; membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti; ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri; componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti; direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale; direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali.

Sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili. Sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami: le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari; le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009